

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2596

DATE :

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat
Mme Lyne Bourdeau, courtier immobilier
M. Dean McKay, courtier immobilier

Président
Membre
Membre

MARTIN CAYER, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

MARTIN LÉCUYER, (G4316)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

[1] Le 5 février 2026, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2596 ;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Élyse Durocher et, de son côté, l'intimé était présent et assurait seul sa défense ;

I. La plainte

[3] L'intimé fait l'objet d'une plainte comportant un seul chef d'accusation se lisant comme suit :

1. L'intimé n'a pas remis en tout ou en partie les sommes perçues à titre de taxes sur les produits et services (TPS) et de taxes de vente provinciales (TVQ) aux instances gouvernementales concernées pour les périodes suivantes :

a. Avant le ou vers le 13 octobre 2016 ;

- b. Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 ;
- c. Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 ;
- d. Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 ; et
- e. Du 1^{er} au 31 janvier 2024 ;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[4] D'entrée de jeu, l'intimé a reconnu les faits à l'origine de la plainte et a enregistré un plaidoyer de culpabilité ;

[5] En conséquence, les parties ont procédé à leurs représentations sur sanction ;

II. Preuve sur sanction

[6] Dans un premier temps, le Comité a entendu l'enquêteur Nunez lequel a, par ailleurs, déposé de consentement les pièces P-1 à P-17 ;

[7] Essentiellement, tel qu'il appert de la pièce P-13, l'intimé a fait faillite ;

[8] Une première faillite est survenue en 2016 dû à une « mauvaise planification financière » et à une diminution de ses revenus en raison d'une baisse du marché immobilier ;

[9] En 2024, l'intimé fait une deuxième cession de ses biens, encore une fois, cela en raison d'une baisse importante du marché immobilier ;

[10] On verra lors du témoignage de l'intimé que les raisons de sa faillite sont un peu plus complexes ;

[11] Quoiqu'il en soit, il demeure néanmoins que l'intimé, au cours de ses faillites, a omis de faire ses remises de TPS et de TVQ ;

[12] En 2016, cela représente divers montants, soit 267,64 \$ (TPS), 115,37 \$ (TVQ) et, finalement, 5 035,39 \$ en impôt personnel ;

[13] En 2024, vu qu'il est en défaut pour les années 2021, 2022, 2023 et pour le mois de janvier 2024, les montants sont plus élevés et s'établissent à 150 000 \$;

[14] En l'espèce, il s'agit d'une dette de 100 000 \$ à Revenu Québec et de 50 000 \$ au gouvernement fédéral ;

[15] Ces montants sont composés d'impôts personnels et de TPS/TVQ impayées ;

[16] Cela dit, la partie plaignante considère qu'il s'agit d'infractions graves nécessitant une suspension du permis de l'intimé ;

[17] Sur cette question, il y a lieu de noter que le Comité de délivrance et de maintien des permis¹ a autorisé l'intimé à poursuivre sa pratique sous réserve de certaines conditions et restrictions sur lesquelles nous reviendrons plus tard ;

[18] Cela étant établi, l'intimé a témoigné pour sa défense ;

[19] Au cours de son témoignage, le Comité a été à même de constater une absence totale d'intention malveillante ainsi que des regrets sincères chez l'intimé ;

[20] Concernant sa première faillite survenue en 2016, l'intimé explique qu'en 2012, il a perdu son emploi dans la fonction publique ;

[21] Il a alors décidé de se recycler et en 2013, il obtient son permis de courtier ;

[22] Par contre, son début dans la profession fut très difficile et laborieux ;

[23] Il a accumulé plusieurs dettes, ce qui l'a mené à sa première faillite ;

[24] Quant à sa deuxième faillite survenue en 2024, elle est le résultat de plusieurs circonstances ;

[25] La principale cause ayant été son incapacité à s'adapter à la baisse du marché immobilier survenu après la pandémie ;

[26] De plus, il avait alors fait le choix de travailler en équipe en 2021-2022 et il considère que ce fut une erreur puisque cela ne lui a pas permis d'accroître ses revenus ;

[27] Enfin, sa faillite de 2024 a entraîné sa présence devant le Comité de délivrance et de maintien des permis (ci-après, le « **CDMP** ») ;

[28] Le CDMP, après avoir analysé ses deux (2) faillites ainsi que ses explications, a conclu qu'il était possible, d'une part, d'assurer la protection du public et, d'autre part, de permettre à l'intimé de pratiquer afin qu'il puisse rencontrer ses obligations financières et ses responsabilités familiales² ;

[29] C'est ainsi que le CDMP lui a imposé plusieurs conditions et restrictions dont les principales sont les suivantes :

1) L'obligation de suivre les formations suivantes :

- « Le courtier, travailleur autonome » (OACIQ) ;
- « Finances personnelles pour tous » (McGill) ;

2) L'interdiction d'exercer à son compte jusqu'à 36 mois après la libération de

1 P-13 : décision du 23 août 2024;

2 P-13 : décision du 23 août 2024;

sa faillite ;

3) L'obligation de conclure par écrit une entente avec son agence prévoyant les obligations suivantes :

- L'agence conservera les montants de TPS/TVQ jusqu'au moment où il devra en faire remise, et ce, jusqu'à 36 mois suivant la libération de sa faillite ;
- L'agence conservera 20% de ses rétributions aux fins de paiement de ses impôts jusqu'à leur remise aux gouvernements, et ce, jusqu'à 36 mois suivant la libération de sa faillite ;

4) En cas de changement d'agence, une nouvelle entente prévoyant les mêmes conditions devra être signée ;

[30] La preuve déposée au dossier a permis au Comité de constater que l'intimé respecte les conditions imposées par le CDMP ;

[31] Mais il y a plus, le témoignage de l'intimé démontre que ce dernier est le père de cinq (5) enfants mineurs âgés entre 5 et 13 ans ;

[32] De plus, ses revenus annuels pour l'année 2025 sont d'environ 100 000 \$ et il prévoit à peu près le même montant pour l'année 2026 ;

[33] De surcroît, il regrette ses faits et gestes et il a l'intention de suivre à la lettre les conditions imposées par le CDMP ;

[34] D'ailleurs, depuis 2024, soit depuis la décision du CDMP, il n'a pas manqué à ses obligations fiscales ;

[35] L'intimé n'a pas non plus l'intention à court ou moyen terme d'exercer à son compte ;

[36] De toute évidence, il a l'honnêteté intellectuelle de reconnaître qu'il a besoin d'être encadré afin d'éviter de retomber dans des difficultés financières ;

[37] D'autre part, la preuve démontre que sa conjointe a un revenu annuel brut d'environ 40 000 \$, ce qui est nettement insuffisant pour soutenir une famille composée de cinq (5) enfants et deux (2) adultes ;

[38] Bref, il demande au Comité de tenir compte des faits particuliers de sa situation financière et familiale ;

[39] En résumé, il n'a pas les moyens de se voir imposer des amendes et encore moins une suspension ;

III. Représentations sur sanction

A) Par le syndic adjoint

[40] Me Durocher suggère, au nom de la partie plaignante, d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

- Une suspension de 60 jours ;
- L'obligation de détenir et de maintenir une lettre d'engagement de son agence concernant la gestion de ses remises de TPS/TVQ ;
- Une restriction permanente de percevoir et d'administrer lui-même les remises de taxes ;
- Une condamnation au paiement de tous les déboursés du dossier ;

[41] À ce sujet, elle rappelle les grands principes en matière de sanction³ :

- La protection du public ;
- La dissuasion du professionnel de récidiver ;
- L'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession ;
- Le droit du professionnel de gagner sa vie ;

[42] Par ailleurs, elle reconnaît que « chaque cas est un cas d'espèce »⁴ et que, d'autre part, la sanction disciplinaire n'a pas pour objectif de punir le professionnel⁵ ;

[43] Par contre, elle souligne que le critère de la protection du public est le plus important et que les autres critères sont subordonnés à celui-ci⁶ ;

[44] Cela étant établi, Me Durocher dresse la liste des facteurs subjectifs ;

[45] À cet égard, elle place dans la liste des facteurs aggravants l'expérience de l'intimé, lequel exerce depuis 2013 ;

[46] Au niveau des facteurs atténuants, elle concède :

- Que l'intimé n'avait pas d'intention malhonnête ;
- Qu'il n'a pas d'antécédents disciplinaires ;
- Qu'il a plaidé coupable ;

3 *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 329934 (QC CA);

4 *Ibid.*, par. 37;

5 *Serra c. Médecins*, 2021 QCTP 1 (CanLII), par. 108;

6 *Néron c. Médecins*, 2015 QCTP 31 (CanLII), par. 50;

[47] Concernant le plaidoyer de culpabilité, elle considère que celui-ci n'a pas été fait « à la première occasion » et que, par conséquent, il ne s'agit pas d'un facteur particulièrement atténuant ;

[48] Cela dit, sur la question des facteurs objectifs, elle classe dans la catégorie des facteurs aggravants les suivants :

- La gravité objective de l'infraction ;
- Le fait que ce type d'infraction est assimilable à de l'appropriation ;
- Qu'il s'agit d'infractions se situant au cœur même de la profession ;
- Que l'intimé a déclaré faillite à deux (2) reprises et ce, de façon presque concomitante ;
- Le caractère répétitif des infractions ;
- Le défaut de rembourser les montants de TPS/TVQ ;
- La mise en péril de la protection du public ;
- L'atteinte à l'image de la profession ;
- L'importance des sommes ;
- Le risque de récidive ;

[49] À l'appui de ses prétentions, l'avocate du syndic adjoint réfère le Comité aux décisions suivantes :

- *OACIQ c. Morin*, 2025 CanLII 100812 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Dicaire*, 2015 CanLII 7965 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Parrot*, 2017 CanLII 6485 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Fortin*, 2016 CanLII 16419 (QC OACIQ)

[50] Suivant cette jurisprudence, les sanctions imposées s'échelonnent de 30 à 90 jours de suspension ;

[51] En conséquence et pour l'ensemble de ces motifs, la partie plaignante demande au Comité d'entériner les sanctions proposées ;

B) Par l'intimé

[52] Essentiellement, l'intimé reprend ce qu'il a dit lors de son témoignage ;

[53] Il insiste sur le fait qu'il était de bonne foi et qu'il n'a jamais été animé d'une quelconque intention malveillante ;

[54] De plus, il insiste pour mentionner qu'il a respecté toutes les conditions imposées par le CDMP et qu'il est à jour dans le paiement de ses impôts ;

[55] Finalement, il ne sait pas quel genre de sanction il mérite, cependant, il demande au Comité de tenir compte de sa situation ;

IV. Analyse et décision

A) Notes liminaires

[56] Dans un premier temps, le Comité tient à préciser que le défaut de faire remise de la taxe sur les produits et les services (TPS) et/ou de la taxe de vente du Québec (TVQ) constitue une infraction déontologique⁷ ;

[57] Évidemment, chaque cas est différent, certaines infractions sont le résultat de graves problèmes de santé et de difficultés financières⁸, d'autres sont l'aboutissement d'un stratagème frauduleux⁹ ;

[58] Dans le présent dossier, la preuve a clairement démontré que la commission des infractions est le résultat d'une série de difficultés financières et que l'intimé n'a jamais eu aucune intention malhonnête ;

[59] De surcroît, de l'avis du Comité, les infractions reprochées ne sont pas à proprement dit de « l'appropriation », mais plutôt de « l'utilisation de sommes d'argent à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises ». ¹⁰

[60] Évidemment, dans les deux (2) cas, il s'agit d'infractions graves, mais dans le cas de « l'utilisation de sommes d'argent à des fins autres », la sanction doit être moindre ;

[61] Rappelons que la Cour d'appel, dans l'arrêt *Morand c. McKenna*¹¹, mentionnait qu'en l'absence de volonté consciente de transgresser la norme déontologique, le Comité doit faire preuve de retenue et ne doit pas imposer une sanction déraisonnable¹² ;

B) Le plaidoyer de culpabilité

[62] L'intimé, par l'enregistrement de son plaidoyer de culpabilité, s'est trouvé à poser un

7 *Bourassa c. Gareau*, 2015 QCCA 1522 (CanLII), par. 12 et 13;

8 *Barreau du Québec c. Rivard*, 2017 QCCDBQ 7 (CanLII);

9 *OACIQ c. Fecteau*, 2014 CanLII 36349 (QC OACIQ), par. 24 à 31;

10 Voir, à titre d'exemple, l'article 21(1) du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ* (RLRQ, c. C-73, r.6);

11 2011 QCCA 1197;

12 Ibid., par. 35, 47 et 53;

premier geste vers sa réhabilitation en prenant conscience des fautes commises et en acceptant les conséquences qui en découlent ;

[63] Il s'agit d'un facteur atténuant dont le Comité doit tenir compte sous peine de commettre une erreur de droit¹³ ;

[64] La procureure du syndic adjoint a tenté de minimiser l'impact de ce plaidoyer de culpabilité en prétendant qu'il n'avait pas été présenté « à la première occasion » ;

[65] Avec égard pour l'opinion contraire, un plaidoyer de culpabilité ne peut être fait dans l'abstrait et la « première occasion » se trouve à être le moment où l'intimé comparait, pour la première fois, devant le Comité de discipline ;

[66] En effet, un plaidoyer de culpabilité dont personne n'est au courant sauf les avocats au dossier n'est pas, aux yeux du Comité, un véritable plaidoyer de culpabilité, tant qu'il n'est pas formellement déposé devant le Comité de discipline ;

[67] D'autre part, tel que le soulignait la Cour d'appel dans l'affaire *Lacelle Belec*¹⁴, la question de la tardivité doit s'apprécier en tenant compte de plusieurs facteurs :

[46] Il faut bien réaliser que **rarement un plaidoyer de culpabilité survient le jour de la comparution. Il y a donc presque toujours un délai inhérent.** L'avocat de l'accusé a l'obligation professionnelle d'obtenir les éléments d'information au dossier avant de conseiller son client. Il faut parfois confirmer certains faits avant de prendre une décision. **L'accusé doit parfois accepter l'idée d'avoir causé un tort; ce cheminement psychologique varie selon les individus.** Les conséquences de la conduite amènent parfois une réaction de déni chez un accusé. Ainsi, **le délai n'est pas toujours en lien avec le remords sincère qui n'a pas à être spontané et qui peut survenir au bout d'un délai.** Tout est question de circonstances qu'il faut examiner : R. c. Barrett, 2013 QCCA 1351, par. 21; Y.M. c. R., 2016 QCCA 555, par. 20-34.

(Caractères gras ajoutés)

[68] Dans un jugement plus récent, soit l'affaire *Siciliano*¹⁵, la Cour d'appel écrivait :

[35] **Un plaidoyer de culpabilité est un facteur atténuant reconnu**, et cela pour plusieurs raisons. Premièrement, en règle générale, le fait pour un accusé de reconnaître sa participation dans l'infraction qui lui est reprochée **démontre, au minimum, une amorce de conscientisation et de reconnaissance des torts causés** à la victime et/ou à la société, **et, bien souvent, témoigne de remords liés à sa conduite.** Ces éléments participent aussi souvent à diminuer le risque de récidive et peuvent être une bonne

13 *Boudreau c. Avocats*, 2013 QCTP 22 (CanLII), par. 25;

14 *Lacelle Belec c. R.*, 2019 QCCA 711 (CanLII);

15 *Siciliano c. R.*, 2025 QCCA 335 (CanLII), par. 35 et 36;

indication du potentiel de réhabilitation et de réinsertion sociale du délinquant. En l'espèce, ces éléments atténuants sont dûment considérés par le juge.

[36] **Deuxièmement, un plaidoyer de culpabilité peut atténuer la peine** parce qu'en évitant un procès, il permet d'économiser les ressources judiciaires et d'épargner à la victime toutes les conséquences et difficultés liées à un témoignage.

(Caractères gras ajoutés)

[69] Enfin, en matière de procédure disciplinaire, il n'y a pas de comparution ou de réoption comme en droit criminel, l'intimé se présente en personne devant le Comité qu'une seule fois, soit au moment de l'audition sur culpabilité et/ou sanction ;

[70] Ainsi, la notion de « première occasion » doit être interprétée différemment et de façon plus large ;

[71] Évidemment, l'intimé qui informe le greffe ou le Bureau du syndic de son intention de plaider coupable dès les premiers jours de la réception de la plainte démontre alors, dès cet instant, sa volonté de s'amender et d'assumer ses gestes ;

[72] Or, dans le présent dossier, l'intimé a expliqué qu'il avait envoyé un courriel informant de son intention de plaider coupable, mais n'avait pu retracer par la suite la personne précise à qui il l'avait adressé, ce dernier croyant l'avoir acheminé au « Service d'assistance » ;

[73] De plus, lors de son entrevue avec le syndic adjoint, l'intimé a reconnu d'emblée avoir dépensé les montants de la TPS/TVQ pour subvenir aux besoins de sa famille¹⁶ ;

[74] Bref, l'intimé n'a jamais tenté de camoufler ses agissements et il a toujours reconnu les gestes reprochés, et ce, tant devant le CDMP¹⁷, le 23 août 2024 que devant le syndic adjoint¹⁸, le 13 novembre 2024 ;

[75] Dans les circonstances, le Comité est d'avis que l'intimé a plaidé coupable à la « première occasion » et qu'il doit bénéficier de cette circonstance atténuante ;

C) Le principe de l'individualisation de la sanction

[76] En matière de sanction disciplinaire, au-delà des précédents jurisprudentiels, le Comité doit avant toute chose individualiser la sanction, tel que l'indiquait la Cour d'appel dans l'arrêt *Courchesne c. Castiglia*¹⁹ :

[83] L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est

16 Pièce P-17 : Avis de Sierra-Jolicoeur (dénonciation des aveux de l'intimé);

17 Pièce P-13;

18 Pièce P-17 : Entretien sur support informatique;

19 2009 QCCA 2303;

mal fondé. **La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire** ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui **d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant**[8]. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables[9]. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, **chaque cas étant différent de l'autre**. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement. (Caractères gras ajoutés)

[77] À cela s'ajoute le fait que « La sanction disciplinaire doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce »²⁰ ;

[78] La Cour suprême, dans l'affaire *Lacasse*²¹, rappelait que les fourchettes de peine ne sont pas des carcans et que les tribunaux de première instance jouissent d'une large discrétion au moment d'imposer la peine la plus appropriée au cas de l'accusé :

[57] (...) **Toutefois, ces fourchettes ne devraient pas être considérées comme des « moyennes », encore moins comme des carcans, mais plutôt comme des portraits historiques à l'usage des juges chargés de déterminer les peines.** Ces derniers demeurent tenus d'exercer leur pouvoir discrétionnaire dans chaque espèce.

[58] (...) **La détermination d'une peine juste et appropriée est une opération éminemment individualisée qui ne se limite pas à un calcul purement mathématique. (...) Encore une fois, tout dépend de la gravité de l'infraction, du degré de responsabilité du délinquant et des circonstances particulières de chaque cas.**

[60] **Autrement dit, les fourchettes de peines demeurent d'abord et avant tout des lignes directrices et elles ne constituent pas des règles absolues** : Nasogaluak, par. 44. En conséquence, une dérogation à une fourchette de peines n'est pas synonyme d'erreur de droit ou de principe (...).

[67] Tout comme la fourchette elle-même, les catégories qui la composent sont des outils visant en partie à favoriser l'harmonisation des peines. **Cependant, une dérogation à une telle fourchette ou catégorie ne constitue pas une erreur de principe et ne saurait à elle seule justifier d'office l'intervention d'une cour d'appel**, à moins que la peine infligée ne s'écarte nettement et sans motif de celles prévues. En effet, en l'absence d'une erreur de principe, une cour d'appel ne peut modifier une peine que si celle-ci est manifestement non indiquée.

[69] J'estime pour ma part **que c'est à tort que la Cour d'appel a appliqué de manière stricte la fourchette de peines**. En affirmant que la peine aurait

20 Par. 37 de l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);

21 *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

dû se situer non pas dans la gamme inférieure des peines de la troisième catégorie, mais plutôt dans la deuxième catégorie, la Cour d'appel a substitué son appréciation à celle du juge de première instance, sans avoir déterminé pour autant que la peine en cause était manifestement non indiquée. Ce faisant, elle a eu tort d'appliquer le mécanisme des fourchettes de peines comme s'il s'agissait d'un carcan. **Les fourchettes de peines doivent demeurer, en tout état de cause, qu'un outil parmi d'autres destinés à faciliter la tâche des juges d'instance.**

(Caractères gras ajoutés)

[79] Cela dit, le Tribunal des professions a reconnu à plusieurs reprises qu'un comité n'est pas lié par les précédents jurisprudentiels et qu'il bénéficie d'une large discrétion pour imposer la sanction appropriée ;

[80] Il en est ainsi dans *Laurion c. Médecins*²² dans laquelle le Tribunal des professions écrit :

[14] Un conseil de discipline est une instance spécialisée, formée en partie de pairs bien placés pour évaluer la sanction qui doit être imposée à un membre de leur profession. **Il jouit d'une large discrétion et sa décision sur sanction doit faire l'objet de déférence.** Règle générale, la retenue de l'instance d'appel s'impose.

[24] D'ailleurs, pour des infractions de même nature, la jurisprudence varie de la simple réprimande, parfois assortie d'amende, jusqu'à une radiation provisoire de deux ans. **Il n'existe pas de sanction uniforme pour une infraction donnée.** Une sanction doit être individualisée en fonction de la personnalité du professionnel et des circonstances particulières du dossier.

[25] **Le principe d'individualisation de la sanction entraîne nécessairement un certain degré de disparité dans les sanctions infligées.** L'existence de circonstances atténuantes ou aggravantes peut favoriser un écart important dans la détermination d'une sanction. Quoiqu'il en soit, même si les précédents judiciaires doivent être considérés, la jurisprudence ne peut demeurer statique.

(Caractères gras ajoutés)

[81] Enfin, la sanction disciplinaire n'a pas pour objectif de punir le professionnel,²³ mais elle vise plutôt à assurer la protection du public²⁴ ;

D) La règle de la proportionnalité

[82] Cela étant dit, la Cour d'appel a reconnu dans l'affaire *Tan c. Lebe*²⁵ que les principes de la détermination de la peine établis par le droit criminel s'appliquent également en droit disciplinaire ;

22 2015 QCTP 59 (CanLII);

23 *Thibault c. Da Costa*, 2014 QCCA 2347 (CanLII);

24 *Mailloux c. Deschênes*, 2015 QCCA 1619 (CanLII), par. 145 et 158;

25 2010 QCCA 667 (CanLII);

[83] En conséquence, il convient de se référer à l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire *R. c. Pham*²⁶ et plus particulièrement aux passages suivants :

[6] La proportionnalité constitue un principe fondamental de la détermination de la peine. Aux termes de l'art. 718.1 du Code criminel, L.R.C. 1985, ch. C-46, **la peine doit être proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant.**

[7] Le juge LeBel a expliqué ainsi le principe de la proportionnalité dans *R. c. Ipeelee*, 2012 CSC 13 (CanLII), 2012 CSC 13, [2012] 1 R.C.S. 433, au par. 37:

La proportionnalité représente la condition sine qua non d'une sanction juste. Premièrement, la reconnaissance de ce principe garantit que la peine reflète la gravité de l'infraction et crée ainsi un lien étroit avec l'objectif de dénonciation. La proportionnalité favorise ainsi la justice envers les victimes et assure la confiance du public dans le système de justice. [. . .] Deuxièmement, le principe de proportionnalité **garantit que la peine n'excède pas ce qui est approprié compte tenu de la culpabilité morale du délinquant.** En ce sens, il joue un rôle restrictif **et assure la justice de la peine envers le délinquant.** En droit pénal canadien, une sanction juste prend en compte les deux optiques de la proportionnalité et n'en privilégie aucune par rapport à l'autre.

[8] Outre la proportionnalité, le principe de la parité et l'impératif correctionnel de l'individualisation de la peine jouent aussi un rôle dans le processus de détermination de la peine. **Notre Cour a maintes fois souligné la valeur accordée à l'individualisation de la peine :** *Ipeelee*, au par. 39; *R. c. Wust*, 2000 CSC 18 (CanLII), 2000 CSC 18, [2000] 1 R.C.S. 455, au par. 21; *R. c. M. (C.A.)*, 1996 CanLII 230 (CSC), [1996] 1 R.C.S. 500, au par. 92. En conséquence, lorsqu'il détermine quelle est la peine juste dans l'espèce dont il est saisi, le juge doit tenir compte des circonstances aggravantes ou atténuantes (al. 718.2a) du Code criminel), ainsi que des **facteurs objectifs et subjectifs liés à la situation personnelle du délinquant.**

[9] Corollairement à l'individualisation de la peine, le principe de la parité requiert l'harmonisation des peines, c'est-à-dire l'infliction de peines semblables à celles infligées à des délinquants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables (al. 718.2b) du Code criminel). En d'autres mots, [TRADUCTION] « **si la situation personnelle du délinquant est différente, l'infliction d'une peine différente sera justifiée** » (C. C. Ruby, G. J. Chan et N. R. Hasan, *Sentencing*, (8^e éd. 2012) §2.41).

[10] En définitive, la peine infligée doit être compatible avec l'objectif essentiel du prononcé des peines, à savoir contribuer au respect de la loi et au maintien d'une société juste, paisible et sûre. La peine doit tendre à la réalisation d'un ou de plusieurs des objectifs suivants : la dénonciation, la dissuasion générale

26 2013 CSC 15 (CanLII);

et individuelle, au besoin l'isolement des délinquants du reste de la société, leur réinsertion sociale, la réparation des torts causés aux victimes, la prise de conscience par les délinquants de leurs responsabilités, notamment par la reconnaissance du tort qu'ils ont causé aux victimes et à la collectivité (art. 718 du Code criminel).

[11] À la lumière de ces principes, les conséquences indirectes découlant d'une peine s'entendent de tout effet qu'a celle-ci sur le délinquant concerné. Elles peuvent être prises en compte dans la détermination de la peine en tant que facteurs liés à la situation personnelle du délinquant. Cependant, ces conséquences ne constituent pas, à proprement parler, des facteurs atténuants ou aggravants, puisque, par définition, de tels facteurs se rattachent uniquement à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant (al. 718.2a) du Code criminel). Leur pertinence découle de l'application des principes d'individualisation et de parité. Les conséquences indirectes pourraient également être pertinentes à l'égard de **l'objectif de la détermination de la peine qui consiste à favoriser la réinsertion sociale des délinquants** (al. 718d) du Code criminel). En conséquence, lorsque deux peines sont appropriées eu égard à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant, **la peine qui convient le mieux pourrait être celle qui favorise le plus la réinsertion sociale de ce dernier.**

[12] Toutefois, le poids devant être accordé aux conséquences indirectes varie d'une affaire à l'autre et il doit être déterminé en tenant compte de la nature de l'infraction et de sa gravité. Le professeur Manson a donné les explications suivantes à cet égard :

[TRADUCTION] **Par suite de la perpétration d'une infraction, le délinquant peut subir des conséquences physiques, émotives, sociales ou financières.** Bien que ces conséquences ne constituent pas vraiment des punitions au sens de peines ou de fardeaux imposés par l'État à la suite d'une déclaration de culpabilité, **elles sont souvent prises en compte aux fins d'atténuation de la peine.** . . .

L'effet atténuant des conséquences indirectes doit être examiné au regard de la réinsertion future du délinquant et de la nature de l'infraction. **Les difficultés et fardeaux découlant d'une condamnation sont pertinents** s'ils rendent plus ardu le chemin vers la réinsertion sociale. Parmi ces situations difficiles, mentionnons la perte de mesures de soutien financier ou social. **En effet, les gens perdent leur emploi, les familles sont divisées, les sources d'aide se volatilisent.** Malgré le besoin de dénonciation, les conséquences indirectes découlant de la stigmatisation ne peuvent être dissociées du processus de détermination de la peine si elles ont une incidence sur la capacité du délinquant de mener une vie productive dans la collectivité. L'atténuation de la peine dépendra de l'appréciation de ces obstacles par rapport au degré approprié de dénonciation requis par l'infraction. [Je souligne.]

(The Law of Sentencing (2001), aux p. 136-137)

(Caractères gras ajoutés)

[84] Mais il y a encore beaucoup d'autres facteurs qui justifient l'imposition d'une sanction réduite ;

E) La prise en considération des circonstances indirectes

[85] Tel que le souligne la Cour suprême dans l'affaire *Pham*²⁷ :

L'effet atténuant des conséquences indirectes doit être examiné au regard de la réinsertion future du délinquant et de la nature de l'infraction.²⁸

[86] Dans le présent dossier, il est évident que l'imposition d'une suspension, même de courte durée, aura un impact dévastateur sur la famille de l'intimé ;

[87] À cet égard, il y a lieu de citer les enseignements de la Cour suprême dans l'arrêt *Suter*²⁹ :

[47] **Aucune formule rigide n'encadre la prise en considération des conséquences indirectes.** Celles-ci peuvent découler de la durée de la peine ou de la déclaration de culpabilité elle-même (voir R. c. Pham, 2013 CSC 15, [2013] 1 R.C.S. 739, par. 11; R. c. Bunn (1997), 1997 CanLII 22728 (MB CA), 118 Man. R. (2d) 300 (C.A.), par. 23; R. c. Bunn, 2000 CSC 9, [2000] 1 R.C.S. 183 (« Bunn (CSC) »), par. 23; Tran c. Canada (Sécurité publique et Protection civile), 2017 CSC 50, [2017] 2 R.C.S. 289). Dans son ouvrage intitulé *The Law of Sentencing* (2001), le professeur Allan Manson observe qu'elles peuvent aussi découler de la perpétration même de l'infraction :

[traduction] Par suite de la perpétration d'une infraction, **le délinquant peut subir des conséquences physiques, émotives, sociales ou financières.** Bien que ces conséquences ne constituent pas vraiment des punitions au sens de peines ou de fardeaux imposés par l'État à la suite d'une déclaration de culpabilité, **elles sont souvent prises en compte aux fins d'atténuation de la peine.** [Je souligne; p. 136.]

Je souscris à l'observation du professeur Manson, d'autant plus qu'elle s'inscrit dans le prolongement de la description des conséquences indirectes faite par notre Cour dans l'arrêt *Pham*. **À mon avis, une conséquence indirecte s'entend de toute conséquence découlant de la perpétration d'une infraction, de la déclaration de culpabilité pour une infraction ou de la peine infligée pour une infraction, que peut subir le délinquant.**

[48] Bien qu'elles ne constituent pas nécessairement des facteurs « aggravants » ou « atténuants » au sens de l'al. 718.2a) du Code criminel — puisqu'elles ne se rattachent pas à la gravité de l'infraction ou au degré de responsabilité du délinquant — **les conséquences indirectes sont néanmoins liées à la « situation personnelle du délinquant »** (Pham,

27 Déjà citée, note 26;

28 Ibid., par. 12;

29 R. c. *Suter*, 2018 CSC 34 (CanLII);

par. 11). Leur pertinence découle, en partie, de l'application des principes d'individualisation et de parité en matière de détermination de la peine (ibid.; al. 718.2b) du Code criminel). La question n'est pas de savoir si les conséquences indirectes diminuent la culpabilité morale du délinquant ou la gravité de l'infraction, mais si, du fait de telles conséquences, une peine donnée aurait une incidence plus importante sur le délinquant en raison de sa situation. Les délinquants semblables devraient recevoir un traitement semblable **et il est possible qu'en raison de conséquences indirectes, un délinquant ne soit plus « semblable » aux autres et qu'une peine donnée devienne non indiquée.**

(Caractères gras ajoutés)

[88] Cela dit, d'autres facteurs devront être examinés afin d'imposer une sanction taillée sur mesure au cas de l'intimé ;

F) La réhabilitation de l'intimé

[89] Cela étant dit, le Comité doit considérer la réhabilitation de l'intimé et tenir compte du principe de l'exemplarité positive tel qu'établi par le Tribunal des professions dans l'affaire *Blanchette*³⁰ suivant lequel on doit « permettre à un professionnel sur le chemin de la réhabilitation de redevenir utile à la société »³¹;

[90] D'ailleurs, la Cour suprême rappelait l'importance de ce principe dans l'affaire *Pham*³² dans les termes suivants :

[11] **À la lumière de ces principes, les conséquences indirectes découlant d'une peine s'entendent de tout effet qu'a celle-ci sur le délinquant concerné.** Elles peuvent être prises en compte dans la détermination de la peine en tant que facteurs liés à la situation personnelle du délinquant. Cependant, ces conséquences ne constituent pas, à proprement parler, des facteurs atténuants ou aggravants, puisque, par définition, de tels facteurs se rattachent uniquement à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant (al. 718.2a) du Code criminel). Leur pertinence découle de l'application des principes d'individualisation et de parité. Les conséquences indirectes pourraient également être pertinentes à l'égard de **l'objectif de la détermination de la peine qui consiste à favoriser la réinsertion sociale des délinquants** (al. 718d) du Code criminel). En conséquence, lorsque deux peines sont appropriées eu égard à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant, **la peine qui convient le mieux pourrait être celle qui favorise le plus la réinsertion sociale de ce dernier.**

(Caractères gras ajoutés)

30 *Blanchette c. Psychologues*, [1995] DDOP 309 (T.P.);

31 *Roy c. Médecins*, 1998 QCTP 1735 (CanLII), p. 13;

32 2009 QCTP 92 (CanLII);

[91] Ce principe fut réitéré par la Cour d'appel dans l'arrêt *R. c. Dumahe*³³ :

[14] La Cour suprême du Canada rappelait récemment le rôle important de l'objectif de la réinsertion sociale des délinquants. Le juge Wagner écrit en effet ce qui suit :

[4] Parmi les principaux objectifs du droit criminel canadien, on trouve **l'objectif de réinsertion sociale du délinquant. Cet objectif fait partie des valeurs morales fondamentales qui distinguent la société canadienne de nombreuses autres nations du monde** et il guide les tribunaux dans la recherche d'une peine juste et appropriée.

(Caractères gras ajoutés)

[92] Bref, la réhabilitation du professionnel est une étape cruciale du processus disciplinaire³⁴ ;

G) Le droit de gagner sa vie

[93] Dans l'affaire *Ledoux*³⁵, la Cour du Québec infirmait la décision sur sanction rendue par le Comité de discipline de la Chambre de la sécurité financière pour les motifs suivants :

[51] La preuve faite démontre de façon claire que pour François Ledoux, **la radiation temporaire**, peu importe sa longueur, **entraînera la fermeture de son bureau**, de son entreprise et la mise à pied de deux employés, dont sa conjointe.

[52] **Cette fermeture prive complètement de revenus la famille de l'appelant, y compris donc ses deux jeunes enfants.** Pendant une aussi longue période (18 mois), la preuve établit que François Ledoux perdra sa clientèle et qu'il est illusoire de croire qu'il sera possible de la récupérer.

[53] Dans la mesure où il est reconnu et peu discutable que **la réhabilitation du professionnel est pertinente en matière disciplinaire** (Lacroix c. Cossette 2004 QCTP 54 (CanLII), 2004 QCTP 054, C.S.F. c. Murphy 2010 QCCA 1078 (CanLII), etc.) en plus d'être de toute évidence à considérer pour protéger le public, **comment la perte définitive de sa pratique par l'appelant Ledoux est-elle de nature à participer à l'atteinte du but recherché?**

[54] La jurisprudence soumise par la syndique ne présente aucune situation où une longue période de radiation soit imposée dans de telles circonstances. Dans la plupart des cas, le professionnel faisant l'objet de radiation a déjà volontairement abandonné le champ de pratique visé par la radiation, soit parce qu'il a pris sa retraite, soit qu'il ait complètement réorienté sa carrière ou soit encore qu'il soit en arrêt de travail pour des raisons de maladie (Thibault c. Messier 2008 CanLII 13824 (QC CDCSF), 2008 CanLII 13824 QC C.D.C.S.F., Thibault c. Prescott C.D.C.S.F. no. CD00-0752, Thibault c.

33 2017 QCCA 98 (CanLII);

34 C.S.F. c. Murphy, 2010 QCCA 1078 (CanLII), voir par. 36 à 40;

35 Ledoux c. C.S.F., 2011 QCCQ 15733 (CanLII);

Balayer 2008 CanLII 27532 (QC CDCSF), 2008 CanLII 27532 (QC C.D.C.S.F.) Thibault c. Tardif C.D.C.S.F. no. CD00-0706, Thibault c. Labarre 2008 CanLII 34532 (QC CDCSF), 2008 CanLII 34532, QC C.D.C.S.F., etc.).

[55] D'autres cas concernent des suggestions communes présentées à un Comité de discipline. **Ces situations présentent moins d'intérêt au niveau des comparables**, en ce que notamment, les faits y sont si peu exposés qu'il est impossible d'en tirer des précédents pertinents.

(Caractères gras ajoutés)

[94] Il est important de souligner que la permission d'en appeler de ce jugement fut refusée par la Cour d'appel³⁶ pour les motifs suivants :

[8] **Le juge appuie sa conclusion** sur le fait que le Comité de discipline, au nom de la protection du public, a ignoré **le principe cardinal de l'individualisation de la sanction**, privilégié les seuls attributs de dissuasion et d'exemplarité, ignoré **l'aspect réhabilitation du régime disciplinaire**, ignoré l'impact d'une radiation sur la situation particulière de l'intimé et ignoré maints facteurs atténuants (que le juge examine lui-même), surévaluant par ailleurs déraisonnablement la gravité objective des infractions dans le contexte bien particulier où elles ont été commises. Le juge examine également la jurisprudence et s'en remet aux affaires comparables, écartant les autres.

[9] En somme, pour le juge, même si les motifs de la décision du Comité de discipline sont transparents et intelligibles au sens de l'arrêt *Dunsmuir c. Nouveau Brunswick*, la sévérité excessive de la sanction imposée, qui va largement au-delà de la fourchette des peines infligées dans des circonstances similaires, emporte que sa conclusion ne faisait pas partie des issues possibles au regard de la preuve et du droit.

[10] La lecture comparée de la décision du Comité de discipline et de celle du jugement de la Cour du Québec me convainc que **l'appel, à cet égard, n'a pas de chances raisonnables de succès, et ce, pour les raisons mêmes qu'explique le jugement en question.**

(Caractères gras ajoutés)

[95] Mais il y a plus, un jugement récent du Tribunal des professions, soit l'affaire *Bissonnette*³⁷, aborde cette problématique du « droit de gagner sa vie » ;

[96] Dans cette affaire, la professionnelle allègue que le Conseil de discipline n'a pas tenu compte des impacts financiers sur sa carrière avant de décider de la radier temporairement ;

[97] Essentiellement, elle plaidait ce qui suit :

36 *Champagne c. Ledoux*, 2012 QCCA 325 (CanLII);

37 *Bissonnette c. Barreau du Québec*, 2025 QCTP 16 (CanLII);

[93] En outre, elle prétend que le Conseil n'a pas individualisé la sanction en ne considérant pas à sa juste valeur le fait qu'elle pratique depuis plus de 45 ans, n'a aucune condamnation disciplinaire, **ne représente aucun risque pour le public et les impacts financiers importants reliés à la fermeture temporaire de son cabinet** juridique pour purger cette sanction.

(Caractères gras ajoutés)

[98] Dans les circonstances, le Tribunal conclut à l'illégalité de la sanction pour les motifs suivants :

[119] De plus, le Conseil avait reçu des représentations de l'appelante **sur les impacts financiers importants** d'une longue période de radiation et il ne les a aucunement considérées. **Il s'agit également d'une erreur.**

[120] Un des principes énoncés par le Conseil est **l'individualisation de la sanction. Or, d'analyser les impacts donnés d'une sanction sur la pratique d'un professionnel fait partie de ce principe** en vérifiant, entre autres, **si les impacts de la sanction ne rendent pas celle-ci disproportionnée**. Il ne s'agit pas d'instaurer un régime à deux vitesses, mais plutôt d'appliquer à sa juste mesure le principe de l'individualisation lorsque le contexte le permet.

(Caractères gras ajoutés)

[99] Finalement, le Tribunal juge que le défaut d'évaluer les impacts financiers constitue une erreur de principe³⁸ ;

[100] Cela étant établi, il convient maintenant de déterminer la sanction devant être imposée à l'intimé ;

H) La sanction appropriée au cas de l'intimé

[101] Il ne fait aucun doute dans l'esprit du Comité que les infractions commises par l'intimé sont d'une gravité objective importante³⁹ ;

[102] Cela dit, la sanction doit refléter la gravité de la sanction d'où le fait que la poursuite exige une suspension de 60 jours ;

[103] Cependant, de l'avis du Comité, cette suggestion ne tient pas suffisamment compte des circonstances atténuantes dont l'intimé doit bénéficier, soit :

- Son plaidoyer de culpabilité à la « première occasion » ;
- Sa reconnaissance et son admission des faits devant le CDMP en août 2024 et devant le syndic en novembre 2024 ;

38 Ibid., par. 122;

39 *Bourassa c. Gareau*, 2015 QCCA 1522 (CanLII), par. 13;

- Son absence d'intention malhonnête ;
- Son absence d'antécédents disciplinaires ;
- Ses remords et ses regrets exprimés devant le Comité ;
- Sa situation familiale et financière ;
- Le fait que les deux (2) recommandations formulées par le CDMP ont été entièrement réalisées et que l'intimé travaille désormais au sein d'une équipe où il bénéficie d'un encadrement adéquat et positif ;
- Sa bonne foi et sa volonté d'améliorer sa situation ;

[104] De surcroît, la proposition du syndic adjoint ne tient pas compte des principes suivants :

- Le principe de l'individualisation de la sanction ;
- La règle de la proportionnalité ;
- La réinsertion sociale et la réhabilitation professionnelle de l'intimé ;
- Les conséquences indirectes d'une suspension sur sa famille comprenant cinq (5) jeunes enfants mineurs ;

[105] Mais il y a plus, la partie plaignante omet de considérer à sa juste valeur la décision du CDMP par laquelle l'intimé se voit autoriser de pratiquer sous réserve de certaines conditions⁴⁰ ;

[106] Bref, le CDMP a considéré que la protection du public était suffisamment assurée par l'imposition de certaines restrictions sans qu'il soit nécessaire de retirer à l'intimé son droit de pratique ;

[107] La protection du public étant au centre des préoccupations du Comité de discipline et du CDMP, il nous est difficile de concevoir que l'un et l'autre de ces Comités puissent avoir une vision différente de l'application de ce principe au cas particulier de l'intimé ;

[108] Évidemment, le Comité de discipline n'est pas lié par les décisions du CDMP ou de tout autre organisme lorsqu'il est question d'infraction disciplinaire⁴¹ ;

[109] La décision du CDMP constitue toutefois un « fait important » que le Comité de discipline ne peut simplement ignorer ou ne lui accorder aucune foi au risque d'une contradiction flagrante entre les deux (2) décisions⁴² ;

40 P-13;

41 *Feldman c. Barreau*, 2004 QCTP 71 (CanLII);

42 *Ascenseurs Thyssen Montenay inc. c. Aspirot*, 2007 QCCA 1790 (CanLII), par. 55 à 58;

[110] Cela étant établi, le Comité se doit de sanctionner quand même les infractions commises par l'intimé ;

[111] Ainsi, l'intimé se verra imposer une suspension de 30 jours ;

[112] Par contre, cette suspension sera assortie de diverses conditions et modalités afin de tenir compte de la situation particulière de l'intimé ;

I) Les conditions et modalités de la sanction

[113] Le quatrième alinéa de l'article 98 de la *Loi sur le courtage immobilier* permet au Comité de fixer des conditions et modalités aux sanctions qu'il impose ;

[114] D'ailleurs, la jurisprudence⁴³ reconnaît que le Comité de discipline possède une très large discrétion pour établir « les conditions et les modalités » de la sanction, à l'exception du fait qu'une période de radiation ne peut jamais être rétroactive ;

[115] Fort de ce pouvoir, certains comités ont même décrété des suspensions inconditionnelles, de sorte que les périodes de suspensions ne furent jamais purgées⁴⁴ ;

[116] D'autres comités ont suspendu de façon inconditionnelle le paiement de certaines amendes⁴⁵ ;

[117] Plus particulièrement, il convient de citer les sages paroles de Me Claude G. Leduc alors agissant comme président dans l'affaire *OACIQ c. F.L.*⁴⁶ :

[47] Le comité n'a entendu aucune preuve qui démontrerait que l'intimée n'est pas une bonne professionnelle, au contraire selon le témoignage de madame Nicole Cyr, ni une personne irrespectueuse du système de justice, elle a participé de façon active à l'enquête policière, ainsi qu'à l'enquête du syndic;

[48] L'article 135 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) qui s'appliquait à l'époque des faits mentionnés à la plainte disciplinaire, renvoie à l'article 156 du Code des professions (L.R.Q., c. C-26) qui traite des sanctions imposables et de leurs modalités; cet article permet au comité d'ajouter aux sanctions qu'il prononce des conditions et des modalités;

[49] Le présent dossier semble tout à fait approprié à l'imposition d'une sanction accompagnée de modalités aussi particulières que l'est ce dossier, où ni les procureurs ni le comité n'ont pu trouver de décisions rendues dans des cas similaires;

43 *O.I.I.Q. c. Labelle*, 2005 CanLII 31276 (QC TP); *Lambert c. Agronomes*, 2012 QCTP 39 (CanLII);

44 Voir l'affaire *Lévesque* telle que rapportée au par. 16 de la décision *OACIQ c. Tremblay*, 2013 CanLII 77825 (QC OACIQ);

45 *CHAD c. Démon*, 2016 CanLII 74877 (QC CDCHAD), par. 30 à 37;

46 2012 CanLII 150806 (QC OACIQ);

[50] **Bien que l'on puisse dire que la faute qui est reprochée à l'intimée est grave, les circonstances dans lesquelles ce manquement s'est produit atténuent considérablement cette gravité;** en fait, sauf ne pas s'être présentée le 2 septembre 2009, tout le reste nous démontre que l'intimée est une bonne professionnelle et une bonne citoyenne;

[51] Dans ces circonstances, le comité croit que l'imposition d'une suspension constitue la sanction juste et proportionnée à ce type de manquement, rarissime, puisque la réprimande ou une sanction monétaire n'ont pas ce caractère suffisant pour décourager ni le professionnel visé par ce genre de plainte ni les autres professionnels qui seraient tentés de l'imiter;

[52] Pour un professionnel qui démontrerait de la négligence, du non-respect ou carrément un refus obstiné d'aider la justice, une suspension de six mois pourrait être appropriée;

[53] **Dans le cas de l'intimée, une période de radiation temporaire d'un mois assortie d'une modalité de suspension inconditionnelle de cette période de radiation semble être la solution donnant à cette sanction une solution faite sur mesure;** en effet, le comité croit que l'intimée n'a pas à servir, dans les faits, cette radiation, compte tenu de toutes les circonstances déjà identifiées;

[54] Compte tenu de cette conclusion à laquelle en arrive le comité, **il est inutile de voir à faire publier un avis de radiation qui ne sera jamais servi;**

[55] Compte tenu du plaidoyer de culpabilité, de la particularité de ce dossier, chaque partie assumera ses frais;

(Caractères gras ajoutés)

[118] Prenant appui sur ces divers précédents, le Comité estime que l'intimé doit bénéficier d'une suspension de la sanction, plus particulièrement pour les motifs suivants :

1. Le CDMP a considéré que la protection du public n'était pas en péril si l'intimé continuait de pratiquer sous réserve de certaines restrictions ;
2. Une suspension, même de courte durée, aurait un impact considérable sur sa famille et ses enfants mineurs ;
3. Une telle suspension serait purement de nature punitive ;
4. Cette suspension nuirait grandement à ses chances de réhabilitation ;

[119] Cela étant établi, l'intimé se verra imposer une suspension de 30 jours vu la gravité objective de l'infraction, toutefois, cette sanction sera suspendue de manière inconditionnelle.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;

DÉCLARE l'intimé coupable des infractions reprochées au chef 1 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ, c. C-73.2, r.1)

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions et réglementaires alléguées au soutien du chef 1 ;

IMPOSE à l'intimé les sanctions suivantes :

Chefs 1a) à 1e) :

ORDONNE, pour chacun des sous-chefs, la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (G4316) pour une période de 30 jours ;

ORDONNE que les périodes de suspension imposées sur les chefs 1a) à 1e) soient suspendues inconditionnellement ;

ORDONNE à l'intimé, en cas de changement d'agence, de communiquer, sans délai, à la plaignante ou au syndic une lettre d'engagement de son dirigeant d'agence confirmant que ce dernier percevra, administrera et versera, pour le compte de l'intimé, les taxes de vente, conformément au paragraphe 98, al. 1(5) de la *Loi sur le courtage* ;

IMPOSE une restriction de cinq (5) ans au permis de l'intimé (G4316), débutant à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire, soit l'interdiction de percevoir et d'administrer lui-même toutes taxes relatives à la vente ou la location d'immeubles. À défaut de se conformer à cette interdiction, le permis de l'intimé pourra être révoqué, conformément au paragraphe 19, par. 6(b) du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence* ;

DISPENSE le secrétaire du Comité de discipline de publier un avis de la présente décision, vu la suspension inconditionnelle de la sanction ;

LE TOUT, sans frais vu la particularité de ce dossier.

Me Patrick de Niverville, avocat
Président du Comité de discipline

Mme Lyne Bourdeau, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

M. Dean McKay, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Élyse Durocher
Procureure de la partie plaignante

M. Martin Lécuyer (personnellement)
Partie intimée

Date d'audience : 5 février 2026