

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2572

DATE :

LE COMITÉ : Me Elysabeth Lessis, avocate
Mme Julie Lecompte, courtier immobilier
Mme Mélyssa Côté, courtier immobilier

Vice-présidente
Membre
Membre

BILLAL OUYAHIA, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

PÉNÉLOPE DUCLOS, (E0563)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

[1] Le 26 août 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2572;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Carolane Bénard et de son côté, l'Intimée était représentée par Me Yassir Madih;

I. La plainte

[3] La partie intimée fait l'objet d'une plainte comportant trois (3) chefs d'accusation, soit :

1. Le ou vers le 22 février 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage BCS 56270, l'Intimée n'a pas agi avec objectivité et compétence envers ses clients vendeurs, en omettant :

- a) D'établir la valeur de l'immeuble selon les règles de l'art ;
 - b) De les informer que le certificat de localisation qu'ils lui avaient remis n'était pas à jour ;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 62, 76 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Le ou vers le 22 février 2021, lors de la signature du contrat de courtage BCS 56270, l'Intimée n'a pas conseillé ou informé avec objectivité ses clients vendeurs des conséquences possibles de ne pas diffuser l'immeuble sur un service de diffusion de l'information, contrevenant ainsi aux articles 62 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

3. Entre les ou vers les 21 février 2021 et 23 février 2021, alors qu'elle représentait les vendeurs via le contrat de courtage BCS 56270, l'Intimée a sollicité les acheteurs via une liste d'acheteurs interne de son équipe pour déposer la promesse d'achat PA 24659, en primeur et sans compétition, contrevenant ainsi aux articles 2 et 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] Cela étant établi, les parties ont procédé à l'audition sur sanction, suite au plaidoyer de culpabilité de l'Intimée confirmé lors de l'audition;

II. Les faits

[5] La partie plaignante a déposé en preuve les pièces P-1 à P-19 incluant le résumé conjoint des faits;

[6] L'Intimée est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1er mai 2010 et antérieurement à cette date, elle était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (E0563) depuis le 22 juin 2006;

[7] L'Intimée a un antécédent disciplinaire (décision sur culpabilité et sanction, dossier 33-17-1986, rendue le 21 juin 2017);

[8] Vers la fin du mois de février 2021, les Vendeurs vont visiter une maison modèle neuve à vendre et rencontrent l'Intimée qui est un des courtiers de l'équipe BM chargée de la vente de cette dernière;

[9] Les Vendeurs sont très intéressés par la Maison neuve et souhaitent l'acquérir. Ils font donc part de leur intérêt à l'Intimée et l'informent qu'ils doivent toutefois vendre leur résidence au préalable. C'est à ce moment que l'Intimée les avise que pour pouvoir « réserver » la Maison neuve, ils doivent faire affaire avec elle pour la vente de leur résidence;

[10] L'Intimée et les Vendeurs se rencontrent à cette résidence. Elle va suggérer un prix de vente de 489 000\$, le tout basé sur le fait que les Vendeurs souhaitaient obtenir une somme de 450 000\$ dans leur poche. Elle a pris en compte également des frais de courtage de 6% et d'une marge de négociation de 5 000\$;

[11] L'Intimée fera une vérification sur un autre immeuble sur le marché pour ainsi valider si le prix suggéré est adéquat, mais il n'y aura aucune étude comparative qui sera présentée aux clients;

[12] L'Intimée omet également d'indiquer aux Vendeurs que leur certificat de localisation est obsolète et qu'ils doivent en obtenir un à jour. En effet, le certificat de localisation indique que l'immeuble est en construction, ce qui n'était plus le cas en l'espèce;

[13] L'Intimée mentionnera qu'elle a accès à des listes d'acheteurs potentiels à l'interne de son équipe et qu'elle pourra les contacter pour voir, s'ils ont un intérêt. Cette liste d'acheteurs classifie, selon divers critères, comme par exemple, le prix précis souhaité, le nombre de chambres souhaité, etc.;

[14] Ainsi, dès la rencontre terminée avec les Vendeurs, l'Intimée contacte des clients potentiels affichés sur les listes d'acheteurs internes de l'équipe BM. Selon l'Intimée, en date de la rencontre, elle croit alors, à tort, qu'il est permis de contacter des acheteurs potentiels afin de voir s'ils souhaitent faire une promesse d'achat avant l'inscription de l'immeuble, et ce, pendant une période de cinq jours avant la diffusion;

[15] L'Intimée est donc mise en contact avec des Acheteurs qui se montrent intéressés pour l'Immeuble, puisque c'est exactement le type de propriété qu'ils cherchent depuis des mois;

[16] Le 21 février 2021, soit avant que le contrat de courtage ne soit signé, les Acheteurs vont visiter l'Immeuble, accompagnés de l'Intimée;

[17] À la suite de cette visite, les Acheteurs indiquent à l'Intimée que l'Immeuble présente tout ce qu'ils recherchent et qu'ils souhaitent faire une promesse d'achat au prix demandé;

[18] Vers le 22 février 2021, toutes les parties à la transaction avaient une entente sur le prix et les conditions de vente de l'Immeuble avant même que le contrat de courtage vente ne soit complété;

[19] Le 23 février 2021, le contrat de courtage a été signé électroniquement par les Vendeurs, soit 2 jours après la visite de la résidence, et ce, sans que les clauses leur soient expliquées par l'Intimée;

[20] L'Intimée va leur faire parafer la clause 6.1 du contrat de courtage vente concernant la diffusion de l'immeuble. Elle mentionne qu'elle a procédé ainsi compte tenu qu'il y avait déjà une entente concernant l'immeuble. Sans toutefois expliquer aux Vendeurs de manière objective les avantages et les inconvénients de diffuser ou non leur Immeuble, et ce, bien que le marché de l'époque fût en effervescence;

[21] Le même jour, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour les Acheteurs au montant de 489 000\$, laquelle a été acceptée le même jour par les Vendeurs;

[22] Les clauses de la promesse d'achat qui sont rédigées en français ne seront qu'expliquées brièvement aux Vendeurs, qui parlent le punjabi et l'anglais;

[23] Selon la prétention de l'Intimée, cette dernière a expliqué la promesse d'achat aux Vendeurs comme dans tous les dossiers, et ces derniers n'ont démontré aucune incompréhension ou questionnement lors des explications;

[24] Le 16 avril 2021, les Vendeurs acquièrent la Maison neuve;

[25] Le 3 mai 2021, soit environ deux semaines avant la signature de l'acte de vente notarié, l'Intimée communique avec les Vendeurs afin de les informer que le notaire demande un nouveau certificat de localisation et qu'ils doivent donc en commander un nouveau, puisque c'est de la responsabilité des Vendeurs d'en fournir un. Elle omet alors de mentionner que s'ils n'ont pas le certificat de localisation en main chez le notaire, qu'ils devront payer une assurance-titres;

[26] Le 17 mai 2021, lorsqu'ils sont chez le notaire, les Vendeurs apprennent qu'ils devront souscrire à une assurance titres afin de ne pas retarder la vente, et que le notaire devra faire une retenue de 2 500\$ jusqu'à l'obtention d'un nouveau certificat de localisation, étant donné que le certificat de localisation fourni n'était pas à jour;

[27] Les Vendeurs décident de payer les frais pour ne pas retarder la vente.

III. Recommandations communes

[28] Les parties suggèrent conjointement d'imposer à l'Intimée les sanctions suivantes :

Chef 1a) : le paiement d'une amende de 3 000 \$ et une formation, soit « Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ) »

Chef 1b) : le paiement d'une amende de 3 000 \$ et une formation, soit « Le certificat de localisation (OACIQ) »

Chef 2 : la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée pour une période de 45 jours;

Chef 3 : le paiement d'une amende de 3 000 \$ et la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée pour une période de 45 jours;

Que les périodes de suspension des chefs 2 et 3 soient purgées de façon consécutives entre elles;

Et considérant la globalité de la sanction :

- pour le chef 1 a) que l'amende soit substituée par une réprimande

réduisant ainsi le montant total des amendes à une somme de 6 000\$;

- pour les chefs 2 et 3, que les périodes de suspension imposées soient purgées de manière concurrente plutôt que consécutive;

[29] Les parties conviennent également de faire condamner l'Intimée à tous les frais de l'instance incluant les ceux de publication de l'avis de suspension;

[30] Il est expliqué au Comité que les sanctions suggérées répondent aux 4 critères établis par la jurisprudence : la protection du public, l'exemplarité, la dissuasion et le droit du professionnel de gagner sa vie. Me Bénard rappelle au Comité les principes généraux établis par la jurisprudence¹;

[31] Les parties ont tenu compte des facteurs atténuants suivants :

- L'Intimée a enregistré un plaidoyer de culpabilité;
- L'Intimée a collaboré dans le processus avec le syndic;
- L'Intimée a conscience de ses erreurs et elle a changé d'équipe. Par conséquent, ses méthodes de travail ont changé;
- Pas de caractère de lucre de la part de l'Intimée (la rétribution était divisée parmi l'équipe) ni d'intention malicieuse;

[32] Quant aux facteurs aggravants, il a été considéré que :

- L'Intimée avait beaucoup d'années d'expérience;
- L'Intimée a eu un antécédent disciplinaire;
- Les Vendeurs ont eu une perte pécuniaire soit par l'impossibilité de bénéficier de la surenchère et également, considérant qu'ils ont dû payer des frais d'assurance-titres;
- Stratagème utilisé avec l'équipe, soit le « pocket listing »;
- Double rétribution perçue;

[33] Il est également mentionné un facteur qui pourrait tout autant être aggravant qu'atténuant, soit le fait que l'Intimée n'avait pas une bonne compréhension des normes et de ses obligations de courtiers puisqu'elle croyait à tort avoir 5 jours avant l'inscription d'un immeuble pour contacter des acheteurs;

[34] Il est important de se rappeler que les Vendeurs étaient des personnes qui ne connaissaient pas bien le marché canadien. Il s'agissait de la première propriété qu'ils vendaient. Ils ont donc fait appel à l'Intimée pour son expertise et son rôle professionnel. Le courtier amène une plus-value aux clients par ses conseils et ses compétences afin que les transactions soient effectuées sans tracas;

¹ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII, 32934 (QCCA), *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2, *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56, *Marston c. A.M.F.*, 2009 QCCA 2178 (CanLII) ;

[35] Les sanctions suggérées s'inscrivent dans la fourchette des sanctions habituellement imposées pour cette catégorie d'infraction, tel qu'il appert de la jurisprudence produite soit :

Pour le chef 1a) :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gaudry*, 2014 CanLII 25292
- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Audet*, 2009 CanLII 92317

Pour le chef 1 b) :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Arseneault*, 2021 CanLII 78260
- *Onglet 8 Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Sukhdeo*, 2022 CanLII 25349

Pour le chef 2 :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubé*, 2025 CanLII 14098
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Benabou*, 2024 CanLII 77980

Pour le chef 3 :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Théorêt*, 2017 CanLII 52579
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gervais*, 2021 CanLII 78262
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lamarre-Brunette*, 2021 CanLII 27557

[36] Les parties conviennent que pour respecter le principe de globalité établi dans l'arrêt de principe *Gingras c. Pluviose*², ils ont substitué l'amende du chef 1a) par une réprimande, réduisant ainsi la sanction des chefs 1a), 1b) et 3 à une somme globale de 6 000\$, plus les formations;

[37] De plus, pour les chefs 2 et 3, que les périodes de suspension imposées soient purgées de manière concurrente plutôt que consécutive;

[38] Les parties conviennent également d'un délai de 6 mois à compter de l'ordonnance

² *Gingras c. Pluviose*, 2020 QCCQ 8495;

pour la remise des sommes globales des amendes pour ainsi permettre à l'Intimée de pouvoir remettre les sommes des amendes, sans que cela lui cause un problème financier important;

IV. Analyse et décision

[39] Seules les recommandations communes qui sont contraires à l'intérêt du public ou qui déconsidèrent l'administration de la justice pourront être écartées par le Comité³;

[40] En l'espèce, le Comité est d'avis que les sanctions suggérées sont raisonnables et assurent adéquatement la protection du public;

[41] Elles sont également conformes aux précédents jurisprudentiels en semblables matières;

[42] Le Comité rappelle que l'imposition de plusieurs formations atténue le risque de récidive et assure une protection pour le public. L'absence de mauvaise foi et la situation qui est particulière à l'Intimée militent en faveur de la sanction suggérée au Comité;

[43] Pour l'ensemble de ces motifs, le Comité entérine la recommandation commune des parties;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS acte du plaidoyer de culpabilité de la partie intimée;

DÉCLARE la partie Intimée coupable des chefs 1 à 3 et plus particulièrement comme suit :

Chef 1a) : pour avoir contrevenu à l'article 76 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité. (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1);

Chefs 1b) et 2 : pour avoir contrevenu à l'article 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité. (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1);

Chef 3 : pour avoir contrevenu à l'article 15 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité. (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1);

³ *Gaudy c. Chiropraticiens*, 2023 QCTP 48 (CanLII) par. 10 et 25 ;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 à 3 de la plainte;

IMPOSE à la partie intimée les sanctions suivantes :

Chef 1a) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 3 000 \$;

ORDONNE à l'intimée, conformément à l'article 98(7) de la Loi sur le courtage immobilier, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « **Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ)** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 1 b) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 3 000 \$;

ORDONNE à l'intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de six (6) heures intitulée « **Le certificat de localisation (OACIQ)** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 2 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (E0563) pour une période de 45 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 3 :

ORDONNE le paiement d'une amende de 3 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (E0563) pour une période de 45 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 2 et 3 soient purgées de façon consécutive entre elles;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction :

ORDONNE que les périodes de suspension imposées pour les chefs 2 et 3 soient purgées de manière concurrente plutôt que consécutive, réduisant ainsi la durée totale de la suspension à 45 jours;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction :

ORDONNE que l'amende imposée sous le chef 1a) soit substituée par une réprimande, réduisant ainsi le montant total des amendes à une somme globale de 6 000\$;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans un journal que le Comité juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, ce à quoi nous suggérons le Journal de Montréal, à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

ORDONNE que tous les frais de l'instance soient à la charge de la partie intimée, incluant ceux se rapportant à la publication;

ACCORDE à l'intimée un délai de 6 mois à compter de l'expiration des délais d'appel afin d'acquitter le montant des amendes et des déboursés.

Me Elysabeth Lessis, avocate
Vice-présidente du Comité discipline

Mme Julie Lecompte, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Carolane Bénard
Procureure de la partie plaignante

Me Yassir Madih
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 26 août 2025