

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2591

DATE :

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier

Président
Membre
Membre

CATHERINE POMMET, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme
d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

SOPHIE GOUIN, (E6179)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE
NON-DIVULGATION DE TOUTES INFORMATIONS PERSONNELLES DES
PARTIES IMPLIQUÉES À LA TRANSACTION FAISANT L'OBJET DE LA
PRÉSENTE PLAINTÉ DISCIPLINAIRE AINSI QUE TOUT RENSEIGNEMENT
POUVANT PERMETTRE DE LES IDENTIFIER, ET CE, POUR LE RESPECT DE
LEUR VIE PRIVÉE, ET PLUS PARTICULIÈREMENT LES DOCUMENTS ET
INFORMATIONS SUIVANTES :**

Pièces visées	Informations ciblées
Pièce P-5	Contrat de courtage – sections 1.1 et 15 – numéro de pièce d'identité du représentant du vendeur et signatures manuscrites Déclarations du vendeur – section D15 – signatures manuscrites
Pièce P-6	Promesse d'achat – section 17 – signatures manuscrites
Pièce P-7	Promesse d'achat – section 17 – signature manuscrite
Pièce P-8	Contre-proposition – section P3 – signatures manuscrites

Pièce P-11	Modifications – section M7 – signatures manuscrites
Pièce P-12	Modifications – section M7 – signatures manuscrites
Pièce P-13	Avis et suivi de réalisation de conditions – section AV6 – signatures manuscrites
Pièce P-14	Lettre d'acceptation de financement hypothécaire – signatures manuscrites
Pièce P-15	Avis et suivi de réalisation de conditions – section AV6 – signature manuscrite
Pièce P-16	Promesse d'achat – section 17 – signature manuscrite Modifications – section 17 – signature manuscrite
Pièce P-17	Promesse d'achat – sections 1 et 16 – adresse courriel du représentant de l'acheteur et signatures manuscrites
Pièce P-21	Adresse courriel de C.S.
Pièce P-23	Adresse courriel de C.S.
Pièce P-24	Adresse courriel de C.S.
Pièce P-27	Promesse d'achat – section 17 – signatures manuscrites Modifications – section M7 – signatures manuscrites Lettre de Monarch Capital – signature manuscrite
Pièce P-29	Demande d'assistance – section VI – numéros de téléphone et adresse courriel

[1] Le 18 février 2026, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2591, par visioconférence ;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Élyse Durocher et, de son côté, l'intimée était représentée par Me Walid Si Mahdi ;

I. La plainte

[3] L'intimée fait l'objet d'une plainte lui reprochant les infractions suivantes :

1. À compter du ou vers le 21 octobre 2021, concernant un immeuble commercial situé à Trois-Rivières, **l'Intimée a permis à sa fille, N.G.-M.**, titulaire d'un permis de courtage immobilier restreint à l'exercice du courtage résidentiel, **d'effectuer des opérations de courtage immobilier commercial** en agissant à titre d'intermédiaire pour l'acheteuse C.S. et auprès du courtier du vendeur J.K., contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*.

[4] D'entrée de jeu, l'intimée a enregistré un plaidoyer de culpabilité à l'encontre du seul chef

de la plainte ;

[5] En conséquence, celle-ci fut reconnue coupable et les parties ont alors procédé aux représentations sur sanction ;

II. Les faits

[6] Essentiellement, la preuve a démontré que l'intimée avait permis à sa fille d'agir comme intermédiaire dans le cadre d'une transaction relevant du courtage commercial alors que cette dernière n'a qu'un permis de courtage résidentiel ;

[7] L'intimée croyait sincèrement qu'elle pouvait déléguer certaines tâches à sa fille, telle que des visites ;

[8] Aujourd'hui, elle réalise qu'elle a donné trop de liberté à sa fille dont le permis était limité au courtage résidentiel ;

[9] C'est à la lumière de ces faits et plus particulièrement du résumé conjoint des faits (P-32) que le Comité devra déterminer la sanction applicable au cas de l'intimée ;

III. Argumentation

A) Par la syndique adjointe

[10] Me Durocher, au nom de la syndique adjointe, suggère d'imposer à l'intimée une période de suspension de 30 jours ;

[11] La partie plaignante fonde cette demande sur plusieurs considérations ;

[12] Ainsi, Me Durocher, après avoir rappelé les grands principes en matière de sanction¹, dresse la liste des facteurs aggravants et atténuants propres au dossier de l'intimée ;

[13] Parmi les facteurs aggravants, tant objectifs que subjectifs, elle plaide les facteurs suivants :

- La gravité objective de l'infraction ;
- L'expérience de l'intimée ;
- La mise en péril de la protection du public ;
- Le fait que ces infractions se situent au cœur même de l'exercice de la profession ;
- Il s'agit d'une règle de base que tous les courtiers connaissent et qu'ils se

1 *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA), par. 37 à 39;

doivent de respecter ;

- Sa fille a empoché une rémunération de 15 500 \$;

[14] Pour les facteurs atténuants, elle reconnaît que l'intimée doit bénéficier des suivants :

- Il s'agit d'une transaction isolée ;
- Elle a effectué des changements à sa pratique ;
- Le risque de récidive est faible ;
- Il n'y a pas eu de conséquences économiques importantes pour les consommateurs ;

[15] En conclusion, elle demande une suspension de 30 jours ;

[16] À l'appui de cette proposition, elle réfère aux précédents jurisprudentiels suivants :

Spectre :

- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Isaac*, 2010 CanLII 100166 (QC OACIQ)
- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Vallières*, 2008 CanLII 89974 (QC OACIQ)

Décisions spécifiques:

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Cartier*, 2011 CanLII 100003 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Rochefort*, 2011 CanLII 99995 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Barchichat*, 2022 CanLII 49057 (QC OACIQ)

[17] Il appert de cette jurisprudence que les sanctions habituellement imposées pour ce genre d'infractions vont de l'amende à la suspension temporaire de plusieurs mois ;

[18] En conséquence, la poursuite demande une suspension de 30 jours ;

B) Par l'intimée

[19] De son côté, le procureur de l'intimée suggère l'imposition d'une amende de 2 500 \$;

[20] Il insiste sur les circonstances atténuantes suivantes :

- L'intimée a plaidé coupable ;
- Elle n'a pas d'antécédents disciplinaires ;
- Il s'agit d'un cas isolé survenu une seule fois en 18 ans de pratique ;

[21] Il rappelle le contexte particulier de cette infraction ;

[22] Il s'agit principalement d'une erreur d'interprétation des limites imposées aux courtiers pour les actes qu'ils peuvent déléguer ;

[23] Qui plus est, c'est l'intimée qui a rédigé l'ensemble des documents transactionnels (D-1) ;

[24] L'intimée n'a jamais permis à sa fille d'agir de manière totalement autonome ;

[25] En définitive, c'est l'intimée qui a procédé à la transaction et elle a toujours supervisé les gestes posés par sa fille ;

[26] De surcroît, l'intimée n'a jamais eu aucune intention malhonnête ;

[27] Enfin, le risque de récidive est nul puisqu'il s'agit d'un acte isolé qui ne se reproduira pas ;

[28] Le procureur de l'intimée cite à l'appui de ses prétentions les décisions suivantes :

- *OACIQ c. Drouin*, 2024 CanLII 102684 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Assaad*, 2021 CanLII 27550 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Leo*, 2021 CanLII 51223 (QC OACIQ)

[29] Pour l'ensemble de ces motifs, l'intimée demande au Comité de lui imposer une simple amende ;

IV. Analyse et décision

A) Le plaidoyer de culpabilité

[30] Dans un premier temps, le Comité rappelle l'importance du plaidoyer de culpabilité, lequel constitue un facteur atténuant notable² ;

[31] Il s'agit d'une amorce de conscientisation et de reconnaissance des torts causés et il peut atténuer la peine³ ;

B) L'individualisation de la sanction

² *Boudreau c. Avocats*, 2013 QCTP 22 (CanLII), par. 25;

³ *Siciliano c. R.*, 2025 QCCA 335 (CanLII), par. 35 et 36;

[32] De plus, le Comité se doit avant toute chose d'individualiser la sanction, tel que le Tribunal des professions l'a décidé à plusieurs reprises⁴ ;

[33] À cet égard, le Comité bénéficiera d'une large discrétion lui permettant d'imposer la sanction appropriée au cas de l'intimée⁵ ;

C) Les précédents jurisprudentiels

[34] Tel qu'établi par la Cour suprême dans l'arrêt *Lacasse*⁶, les fourchettes de sanctions ne constituent pas des carcans⁷ et chaque sentence doit être individualisée⁸ ;

D) La réhabilitation du professionnel

[35] La Cour d'appel a rappelé à plusieurs reprises que la sanction disciplinaire n'a pas pour objet de punir le professionnel⁹ et qu'elle doit permettre la réhabilitation du professionnel¹⁰ ;

E) La sanction appropriée au cas de l'intimée

[36] C'est en tenant compte de ces différents principes que le Comité imposera une sanction individualisée au cas de l'intimée ;

[37] Dans le présent dossier, les facteurs atténuants surpassent largement les facteurs aggravants ;

[38] Parmi les facteurs atténuants les plus importants, soulignons les suivants :

- L'absence d'intention malhonnête ;
- Le caractère isolé de l'infraction ;
- Le risque de récidive nul ;
- Les changements apportés à sa pratique ;
- Le fait que l'intimée n'a jamais permis à sa fille d'agir de façon autonome ;
- Le fait que l'ensemble des documents transactionnels ont été rédigés par l'intimée ;

4 *Serra c. Médecins*, 2021 QCTP 1 (CanLII), par. 114 à 121; *Bissonnette c. Barreau du Québec*, 2025 QCTP 16 (CanLII), par. 119 à 122;

5 *Laurion c. Médecins*, 2015 QCTP 59 (CanLII), par. 14, 24 et 25;

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

7 *Ibid.*, par. 57;

8 *Ibid.*, par. 58;

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

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

- L'absence d'antécédents disciplinaires ;

[39] Par contre, la gravité objective de l'infraction commande plus que l'imposition d'une simple amende ;

[40] De l'avis du Comité, une amende de 5 000 \$, soit le double de l'amende minimale, permettra de refléter la gravité objective de l'infraction et donnera à la sanction un effet dissuasif et exemplaire ;

F) Volet éducatif

[41] Cela dit, afin d'assurer la protection du public pour l'avenir et d'éviter la répétition d'une telle infraction, le Comité estime approprié d'imposer à l'intimée un cours de perfectionnement ;

[42] Après réflexion, le Comité imposera à l'intimée l'obligation de suivre le cours suivant :

- La collaboration et la confiance entre courtiers commerciaux (Autoformation) (OACIQ)

[43] De l'avis du Comité, cette formation permettra à l'intimée de mieux saisir l'importance des règles qui s'appliquent aux courtiers commerciaux.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimée ;

DÉCLARE l'intimée 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'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C-73.2, r.1).

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'encontre des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 1 de la plainte ;

IMPOSE à l'intimée les sanctions suivantes :

Chef 1 :

ORDONNE le paiement d'une amende de 5 000 \$;

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 deux (2) heures intitulée « **La collaboration et la confiance entre courtiers commerciaux (Autoformation) (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 ;

CONDAMNE l'intimée au paiement de tous les déboursés.

Me Patrick de Niverville, avocat
Président du Comité de discipline

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Élyse Durocher
Procureure de la partie plaignante

Me Walid Si Mahdi
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 18 février 2026 (par visioconférence)