

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-25-2578

DATE :

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat
M. Stefan Martin, courtier immobilier
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

JULIE GAGNON, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

JOHANNE OUELLETTE, (C5274)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIVULGATION ET NON-DIFFUSION DES SECTIONS 1 ET 1.1 DE LA PIÈCE P-6 AINSI QU'À L'ÉGARD DES ADRESSES PERSONNELLES DE COURRIEL QUI SONT DÉCRITES AUX PIÈCES P-7, P-8, P-11 et P-21, LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)¹

[1] Le 6 novembre 2025, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« le Comité ») procède par visioconférence *Zoom* à l'instruction de la plainte disciplinaire dans le présent dossier.

¹ Le Comité rend une ordonnance en vertu de l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* afin de protéger l'adresse courriel personnelle de certains individus au motif qu'il s'agit d'un identifiant numérique qui, seul ou combiné à d'autres informations, peut permettre de connaître l'identité numérique d'un individu;

[2] La syndique adjointe Julie Gagnon est présente et représentée par Me Éric Bellavance.

[3] Quant à l'intimée, elle est présente avec son procureur, Me Paul Langevin.

[4] Une entente est récemment intervenue entre les parties. L'intimée accepte donc de plaider coupable sur tous les chefs d'accusation et les procureurs des parties proposeront au Comité une recommandation conjointe sur la sanction.

I. La plainte et le plaidoyer de culpabilité

[5] La plainte disciplinaire est signée par la syndique adjointe en date du 10 juillet 2025.

[6] Elle allègue ce qui suit :

1. À compter du ou vers le 15 juillet 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 49183, l'Intimée n'a pas entrepris les démarches nécessaires pour découvrir le fait qu'une personne s'est suicidée dans l'immeuble, contrevenant ainsi aux articles 5 et 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 49183, alors qu'elle savait ou devait savoir qu'une personne s'est suicidée dans l'immeuble, l'Intimée n'a pas:

a) À compter du ou vers le 15 juillet 2021, modifié les déclarations du vendeur DV 41372 afin d'informer tout éventuel acheteur dudit suicide;

b) À compter du ou vers le 16 décembre 2021, informé l'acheteur dudit suicide;

contrevenant ainsi, à chacune des occasions, aux articles 62, 83 et 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

3. Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 49183, suivant la réception du rapport d'inspection préachat daté du 8 août 2021 ayant mené à l'annulation de la promesse d'achat PA 16250, l'Intimée n'a pas:

a) À compter du ou vers le 10 août 2021, modifié les déclarations du vendeur DV 41372 afin d'informer tout éventuel acheteur de l'existence de ce rapport et des facteurs défavorables qui y sont soulevés;

b) À compter du ou vers le 16 décembre 2021, informé l'acheteur de l'existence de ce rapport et des facteurs défavorables qui y sont soulevés;

contrevenant ainsi, à chacune des occasions, aux articles 62, 83 et 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[7] Questionnée par le vice-président du Comité, l'intimée confirme qu'elle enregistre un plaidoyer de culpabilité sur chacun des chefs d'accusation de la plainte.

[8] Ainsi donc, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimée et la déclare coupable de chacune des infractions décrites à la plainte.

[9] Sur le chef 1, l'intimée est plus particulièrement déclarée coupable d'avoir contrevenu à l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, au motif que cette disposition répond de façon plus précise à l'infraction commise et ordonne la suspension conditionnelle des procédures à l'égard des autres dispositions de rattachement. L'article 84 ci-haut mentionné se lit comme suit :

Art. 84. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente ou les autres parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction.

[10] Quant aux chefs 2a) et 3a), l'intimée est plus particulièrement déclarée coupable d'avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, à savoir :

Art. 62. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques.

[11] Quant au chef 2b), l'intimée est déclarée coupable d'avoir contrevenu à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* au motif que cette disposition représente de façon plus détaillée l'infraction perpétrée en l'espèce. Cette disposition importante du code de déontologie des courtiers immobiliers se décline comme suit :

Art. 85. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.

[12] Finalement, quant au chef 3b), l'intimée est déclarée coupable d'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*, lequel énonce ce qui suit :

Art. 83. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

[13] Afin de respecter la règle interdisant les condamnations multiples, une suspension conditionnelle des procédures est ordonnée sur les autres dispositions réglementaires invoquées par la syndique adjointe au soutien de chacun des chefs d'accusation ci-haut mentionné.

II. Preuve sur sanction

[14] Les procureurs des parties conviennent de déposer de consentement les pièces documentaires cotées P-1 à P-22.

[15] Me Bellavance nous expose un bref récit des faits, lequel nous permet de constater que l'intimée est un courtier immobilier d'une grande expérience qui, sans aucune malveillance, a tout simplement fait défaut d'obtenir en temps opportun les renseignements lui permettant de découvrir qu'un suicide s'était produit dans l'immeuble qu'elle était chargée de vendre en vertu d'un contrat de courtage.

[16] Me Bellavance exprime l'avis que l'intimée a bien collaboré au processus disciplinaire et qu'elle regrette profondément son erreur d'omission.

[17] Ensuite, l'intimée témoigne brièvement afin de reconnaître qu'elle n'a pas suffisamment poussé ses recherches au Registre foncier du Québec.

[18] Enfin, elle admet ne pas avoir examiné les dossiers Centris périmés, ce qui aurait pu lui révéler qu'un décès par suicide avait été signalé dans une déclaration du vendeur antérieure.

III. Recommandation conjointe sur sanction

[19] Les procureurs des parties sollicitent conjointement l'imposition des sanctions suivantes à l'intimée, soit :

- Chef 1 : l'obligation de suivre la formation « *Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier* »

(Autoformation) (OACIQ);

- Chef 2a) : une amende de 2 000 \$;
- Chef 2b) : une amende de 2 000 \$;
- Chef 3a) : une amende de 2 000 \$;
- Chef 3b) : une amende de 2 000 \$;
- Considérant le principe de la globalité, réduire l'amende du chef 2b) à une réprimande pour une amende totale de 6 000 \$;
- Condamner l'intimée aux frais de l'instance.

[20] En résumé, les parties recommandent au Comité d'imposer à l'intimée une formation sur les déclarations du vendeur et le devoir d'information ainsi que le paiement d'une amende globale de 6 000 \$.

[21] À l'appui de cette suggestion, Me Bellavance nous réfère entre autres aux précédents jurisprudentiels suivants :

Principes généraux

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934
- *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178
- *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5

Chef 1- Devoir de vérification, de conseil et d'information

- *ACAIQ c. Bessette*, 2005 CanLII 80825 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Dussault*, 2018 CanLII 100223 (QC OACIQ)

Chef 2 et 3 – Devoir d'information

- *OACIQ c. Gagné*, 2025 CanLII 6416 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Anecchini*, 2022 CanLII 106337 (QC OACIQ)

[22] Me Bellavance expose les facteurs aggravants. À son avis, la gravité objective des infractions ne fait aucun doute, elles sont au cœur de la profession.

[23] En ce qui concerne les circonstances atténuantes, les procureurs mettent en évidence le fait que l'intimée a plaidé coupable à la première occasion et qu'elle n'a pas d'antécédent disciplinaire. Aujourd'hui, sans détour, elle reconnaît son erreur.

[24] Voilà l'essentiel des représentations des procureurs sur la recommandation conjointe.

IV. Analyse et décision

A) La recommandation conjointe sur sanction

[25] Dans le contexte d'une recommandation conjointe sur la sanction intervenue à la suite d'un plaidoyer de culpabilité qui règle l'ensemble du dossier, il est clairement établi que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue. Ainsi donc, il doit y donner suite, sauf s'il la croit contraire à l'intérêt public ou si elle est de nature à déconsidérer l'administration de la justice².

[26] Cela étant dit, la jurisprudence nous enseigne que les recommandations conjointes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice.

[27] Dans l'arrêt *Reyes c. R.*³, la Cour d'appel, sous la plume du juge Healy, revient sur le critère d'intérêt public établi par la Cour suprême dans *Anthony-Cook* afin de préciser ce qui suit :

[14] Dans l'arrêt *Anthony-Cook*, la Cour suprême affirme fermement que **les recommandations conjointes sont une partie intégrale et essentielle de la saine administration de la justice** criminelle et **même que l'administration de la justice s'effondrerait sur elle-même sans les bénéfices généraux qui sont apportés par cette forme de résolution des poursuites**. Sur ce fondement, la Cour érige le test qui s'applique avant qu'un juge puisse rejeter une recommandation conjointe : il doit l'accepter sauf si la peine proposée mine la confiance du public dans l'administration de la justice ou autrement si elle va à l'encontre de l'intérêt public. **La Cour précise que même si la décision finale relève de la discrétion du juge, ce test exige que le juge fasse preuve d'une grande déférence envers la suggestion des parties. Donc, le critère est strict et exigeant.** Le rejet d'une recommandation conjointe, s'il y a lieu dans un cas plutôt exceptionnel, doit être expliqué par des motifs précis qui spécifient en quoi la suggestion n'est pas dans l'intérêt public.

[...]

[21] L'intensité du test s'explique. Pour que les recommandations conjointes fonctionnent convenablement et soient acceptées comme élément central et vital de la pratique quotidienne, **les parties sont en droit d'attendre, avec un haut degré de confiance sinon de certitude, qu'elles soient entérinées sans obstacle excessif**. Pour renforcer cette expectation, le test rigoureux pour un rejet comporte un haut degré de retenue pour les juges qui reçoivent des recommandations conjointes, **qui se traduit par un devoir**

2 *R. c. Anthony Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 32 et 34, *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII), par. 1 et *Gaudy c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 48 (CanLII), par. 10 et 25;

3 2022 QCCA 1689 (CanLII);

de déférence envers les parties qui les soumettent. La Cour suprême note que, sur ces questions, la confiance des parties et la retenue des juges sont des principes complémentaires et réciproques :

[41] Cependant, comme je l'ai mentionné, la présentation de recommandations conjointes ne reste possible que si les parties sont très confiantes qu'elles seront acceptées. Si elles doutent trop, les parties peuvent plutôt choisir d'accepter les risques d'un procès ou d'une audience de détermination de la peine contestée. **Si les recommandations conjointes en viennent à être considérées comme des solutions de rechange insuffisamment sûres, l'accusé en particulier hésitera à renoncer à un procès** et à ses garanties concomitantes, notamment la faculté cruciale de mettre à l'épreuve la solidité de la preuve du ministère public.

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et **de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimerait que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement du système de justice.** Un seuil moins élevé que celui-ci jetterait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement. **Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.**

[22] Je me permets un mot sur l'importance de la retenue des juges dans le contexte présent.

[23] **En matière de peine, une jurisprudence constante établit qu'une cour d'appel intervient seulement en présence d'une erreur de principe ou d'une mauvaise évaluation (vers le haut ou le bas) d'un facteur pertinent qui a mené à une peine manifestement non indiquée. Voici un devoir de retenue et de déférence d'un tribunal envers un autre.** Le test rigoureux pour le rejet d'une recommandation conjointe de la peine en est un aussi. **Le juge saisi de la peine doit faire preuve de retenue et de déférence envers les parties qui lui soumettent une recommandation conjointe, sauf si celle-ci, non pas parce qu'elle lui paraît manifestement non indiquée, mais pour des raisons nettement identifiables, parce qu'elle minerait la confiance d'un public bien averti ou si autrement elle va à l'encontre de l'intérêt public. Bref, le refus d'une recommandation conjointe est une exception à la norme qui est non seulement inusitée, mais plutôt rare.**

[24] Par conséquent, **un juge qui ne suit pas ces consignes lorsqu'il refuse une recommandation conjointe ne peut s'attendre à la déférence qu'une cour d'appel lui réserve habituellement en matière de peine,** parce qu'un manque d'adhérence fidèle au test rigoureux de l'arrêt *Anthony-Cook* est en soi une erreur de principe à réviser.

(Le Comité souligne)

[28] Ainsi, le juge Healy souligne que le critère d'intérêt public établi par la Cour suprême dans l'arrêt *R. c. Anthony-Cook* est rigoureux et exigeant.

[29] Qui plus est, la Cour d'appel du Québec est d'avis qu'un refus d'une recommandation conjointe peut constituer une erreur de principe, justifiant une intervention en appel et l'annulation de la décision rendue par le tribunal de première instance.

B) La décision du Comité

[30] Tel qu'établi par la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁴, la sanction en droit disciplinaire doit atteindre les objectifs suivants : la protection du public, la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et finalement, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[31] En l'espèce, nous sommes d'avis que la sanction suggérée conjointement n'est pas contraire à l'intérêt public ni de nature à déconsidérer l'administration de la justice. Bien plus, elle colle aux faits du présent dossier.

[32] Cela étant dit, la sanction tient compte de facteurs subjectifs qui doivent être considérés pour l'imposition d'une sanction juste et appropriée, dont l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité à la première occasion, l'absence de tout antécédent disciplinaire et la bonne collaboration⁵ de l'intimée au processus disciplinaire.

[33] Séance tenante, le Comité a accepté la recommandation conjointe suggérée par les procureurs des parties.

[34] La recommandation conjointe est donc entérinée par la présente décision, et ce, à toute fin que de droit.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimée sur l'ensemble des chefs d'accusation de la plainte;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 2a) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

4 2003 CanLII 32934 (QC CA);

5 Voir *OACIQ c. Smirnova*, 2021 CanLII 91569 (QC OACIQ), paragr. 22;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 2b) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 3a) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 3b) de la plainte 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*;

ORDONNE un arrêt conditionnel des procédures sur toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs d'accusation ci-haut mentionnés;

Sur le chef 1 :

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 « *Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier (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;

Sur le chef 2a) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 2 000 \$;

Sur le chef 2b) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 2 000 \$;

Sur le chef 3a) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 2 000 \$;

Sur le chef 3b) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 2 000 \$;

CONSIDÉRANT le principe de la globalité, **RÉDUIT** l'amende du chef 2b) à une réprimande, et ce, pour une condamnation à une amende globale de **6 000 \$**;

CONDAMNE l'intimée à tous les frais de l'instance.

Me Daniel M. Fabien, avocat
Vice-président du Comité de discipline

M. Stefan Martin, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Éric Bellavance
Procureur de la partie plaignante

Me Paul Langevin
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 6 novembre 2025 par visioconférence