COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2555

DATE : 24 avril 2026

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat — Vice-président
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier — Membre
Mme Julie Lecompte, courtier immobilier — Membre

ALEXANDRA TONGHIOIU, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

MARC BONENFANT, (E3715)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

I. APERÇU

[1] Un vendeur a toujours intérêt à offrir sa propriété au plus grand nombre d'acheteurs pour maximiser ses chances d'obtenir le prix de vente le plus élevé et des conditions qui sont conformes à ses attentes.

[2] C'est fort probablement pour cette raison que la plupart des vendeurs demandent à leur courtier immobilier de diffuser les informations de leur propriété sur le service de diffusion d'information Centris.

[3] L'article 44 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* prévoit que lorsque le vendeur désire avoir recours à Centris, le courtier doit inscrire l'immeuble à ce service avant d'en débuter la mise en marché et d'exécuter les actes prévus au contrat de courtage vente.

[4] En clair, avant qu'une propriété soit affichée sur Centris, soit la plateforme où tous les courtiers immobiliers et acheteurs potentiels peuvent la regarder, il est interdit au courtier immobilier d'organiser des visites.

[5] En l'espèce, les vendeurs avaient requis que leur propriété soit diffusée sur Centris et, autre fait important, ils n'étaient pas du tout pressés de vendre puisqu'ils avaient un projet de reconstruction à démarrer avant de vendre leur maison, soit trouver et acheter un terrain pouvant accueillir leur nouvelle demeure.

[6] À la suite de son plaidoyer de culpabilité, l'intimé a été déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 44 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.* L'intimé a fait ce qui est clairement prohibé. Avant de diffuser l'immeuble de ses clients sur Centris, il en débute la mise en marché et permet à des acheteurs représentés par des courtiers immobiliers, dont deux courtiers de son équipe, de visiter la propriété.

[7] Ensuite, l'intimé a antidaté un formulaire de modifications afin d'annuler rétroactivement l'obligation qu'il avait de diffuser l'immeuble sur Centris comme suit :

> M5. AUTRES MODIFICATIONS
> La clause 6.1 est nulle et non avenue.
> Nous devons lire: Le vendeur reconnait avoir été informé de son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information et avoir renoncé à son droit de la faire.

[8] Non seulement l'intimé n'informe pas les vendeurs de leur droit de dédit[1], il les menace de réclamer sa rétribution de plus de 24 000 $ s'ils refusent d'accepter l'une des promesses d'achat qu'il a en main. Au pied du mur, les vendeurs acceptent la promesse d'achat d'un courtier de l'équipe de l'intimé, même si elle prévoit une occupation en date du 1er juin 2021, ce qui est en conflit avec leur projet d'achat de terrain et de reconstruction.

[9] Le résultat du comportement dérogatoire de l'intimé est la conclusion d'une vente hâtive à l'encontre de la volonté libre et éclairée des vendeurs.

[10] Mais il y a plus.

[11] Afin de maintenir et actualiser ses compétences professionnelles, tout titulaire d'un permis de courtage immobilier doit suivre des activités de formation liées à l'exercice du courtage immobilier lui permettant d'accumuler un minimum de 20 UFC[2] par cycle de deux ans. Cette obligation vise principalement à protéger le public en assurant une pratique de la profession conforme aux normes déontologiques.

[12] Or, le 15 septembre 2025, l'intimé a plaidé coupable d'avoir laissé une tierce personne

---

1 L'article 28 de la *Loi sur le courtage immobilier* stipule: « Art. 28. Malgré toute stipulation contraire, le client peut résilier à sa discrétion le contrat dans les trois jours qui suivent celui où il reçoit un double du contrat signé par les deux parties, à moins qu'il n'ait signé une renonciation écrite entièrement par lui. Le contrat est résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au courtier ou à l'agence. » ;
2 En 2021, l'intimé devait accumuler 20 UFC, soit 20 unités de formation continue ;

suivre à sa place une formation professionnelle, le tout en contravention 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*.

[13] Cette infraction est particulièrement grave puisqu'elle relève du mensonge.

[14] Cela étant dit, les procureurs des parties ne se sont pas entendus quant à la sanction à imposer à l'intimé sur les 3 chefs d'accusation susdits. Il n'y a donc pas de recommandations conjointes en l'espèce.

[15] Sur les chefs 1, 2 et 3, la syndique adjointe recherche l'imposition de la sanction suivante, soit :

- une suspension de permis pour une période globale de 120 jours;
- le paiement d'une amende totalisant la somme de 2 500 $;
- l'obligation de suivre un cours de formation professionnelle;
- la publication d'un avis de suspension;
- le paiement des frais de l'instance et de publication.

[16] Quant à la partie intimée, Me Gaucher, nous suggère ce qui suit :

- Chef 1 : le paiement d'une amende ou une très courte période de suspension de permis;
- Chef 2 : le paiement d'une amende;
- Chef 3 : le paiement d'une amende.

[17] Le Comité doit maintenant décider de la sanction juste et appropriée qui doit être imposée à l'intimé sur chacun des chefs de la plainte, et ce, eu égard à l'ensemble des facteurs, objectifs et circonstances entourant la présente affaire.

[18] Pour les motifs suivants, l'intimé se verra imposer des amendes totalisant la somme de 7 500 $, une suspension de permis de 60 jours et l'obligation de suivre un cours de formation.

II. PREUVE SUR SANCTION

- **Les pièces documentaires**

[19] Avec le consentement de Me Gaucher, Me Bond dépose en preuve les pièces documentaires suivantes :

SP-1 : Jugement CS du 2025-12-17

SP-2 : Bilan de la formation de MB du 2024-06-04

SP-3 : Extrait du procès-verbal de l'assemblée du CA de l'OACIQ

SP-4 : Politique sur la formation continue obligatoire de l'OACIQ

[20] Quant à la partie intimée, elle dépose également de consentement sous la cote IS-1 un rapport d'évaluation qui fixe la valeur marchande de la propriété à 450 000 $[3].

[21] Revenons sur la pièce PS-1, soit le jugement rendu par la Cour supérieure en date du 17 décembre 2025 dans le dossier 200-17-035655-240, soit le jugement rendu par le juge Marc Paradis dans l'action en dommages-intérêts intentée par les vendeurs Lebleu et Bouchard contre l'intimé.

[22] Il est important de souligner que le juge Paradis a rejeté la réclamation des vendeurs au montant de 148 000 $ à titre de perte de profit lors de la vente de l'immeuble, sous les conseils de l'intimé.

[23] Selon le juge, la preuve administrée ne démontre pas que l'intimé a commis une faute ni un manquement contractuel quelconque dans l'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble des vendeurs. On se rappellera que le prix de vente avait été fixé par l'intimé à 499 000 $ et que les vendeurs ont accepté une promesse d'achat au montant de 510 000 $[4].

[24] La Cour a cependant condamné l'intimé à rembourser sa rétribution de 24 627,65 $ aux vendeurs.

[25] En effet, le juge de la Cour supérieure est venu à la conclusion que les vendeurs *avaient valablement et en temps utile résilié le contrat de courtage, et que l'intimé avait manqué à ses autres obligations contractuelles*[5].

[26] Cela dit, l'intimé est invité à témoigner sur sanction par son procureur.

III. LE TÉMOIGNAGE DE L'INTIMÉ

[27] L'intimé est courtier immobilier depuis 19 ans.

[28] Selon son témoignage, il a réalisé des *milliers* de transactions depuis qu'il exerce la profession.

[29] Questionné par son procureur sur le chef 1 et le reproche d'avoir fait une mise en marché (permis des visites) avant de diffuser l'immeuble sur Centris, Me Gaucher veut savoir ce que

---

3 L'objection de Me Bond au dépôt en preuve du rapport d'évaluation IS-1 est rejetée. Au stade de l'audition sur sanction, le ouï-dire est permis si l'élément de preuve que l'on veut introduire est crédible et fiable. Voir à ce sujet: *R*. c. *Gardiner*, 1982 CanLII 30 (CSC) et *St-Laurent* c. *Médecins*, 1997 CanLII 17367 (QC TP). Or, en l'espèce, le rapport d'évaluation IS-1 a été jugé prépondérant par la Cour supérieure;
4 Pièce PS-1, aux paragraphes 179 à 183 du jugement;
5 *Supra*., au paragraphe 165 du jugement ;

son client a appris du processus disciplinaire à ce sujet.

[30] Or, l'intimé affirme ce qui suit au Comité :

> Ok. Ça m'a appris que des choses en fait que je croyais comprendre mais que j'avais une mauvaise connaissance. En fait, ce que j'ai voulu faire, je l'ai expliqué précédemment j'ai voulu simplement faire une mise hors marché afin de faire visiter la propriété à des clients qui étaient empressés étant donné qu'ils étaient de l'extérieur, mais ce que l'article 44 m'a appris c'est qu'à l'époque, plus maintenant, depuis 2023 on a plus le droit de le faire, mais à l'époque, ce que j'aurais plus simplement faire c'est demander une autorisation écrite de la part des vendeurs. Ça aurait pu être même un simple courriel disant : « Ça va Marc on te permet de visiter. » Moi je me suis dit on va la mettre non MLS, on va leur faire signer non MLS et si ça ne fonctionne pas, on la remettra MLS, c'est pas ça que j'aurais dû faire. Alors j'avais une mauvaise connaissance maintenant je le sais, avant 2023 on ne pouvait pas procéder de même, comme ça, maintenant plus du tout[6].
>
> (Le Comité souligne)

[31] Ce témoignage de l'intimé sur le chef 1 est particulièrement étonnant. D'une part, l'intimé évoque qu'il a agi comme il l'a fait en raison d'une incompréhension. D'autre part, la preuve prépondérante établit sans conteste que l'intimé fait preuve d'un manque flagrant de loyauté et d'intégrité envers ses clients.

[32] En réalité, l'intimé a fait complètement fi de la volonté des vendeurs et leur projet de reconstruction. Pourtant, la norme déontologique énoncée à l'article 44 du *Règlement* est claire, non équivoque et elle existe depuis longtemps. Tous les courtiers immobiliers sont censés la connaitre[7].

[33] En raison de l'ensemble de son témoignage et plus précisément l'extrait qui précède, le Comité est d'avis que la version de l'intimé n'est pas sincère ni crédible. À notre avis, il déforme la réalité sur plusieurs éléments de la preuve afin de s'avantager.

[34] De plus, il ne fait aucun effort pour dire la vérité de bonne foi et sa version n'est pas compatible avec l'ensemble de la preuve et les autres témoignages, particulièrement ceux des vendeurs, qui sont crédibles.

[35] Sur le chef 2, l'intimé nous dit avoir bien compris le message et la date inscrite au bas d'un formulaire obligatoire doit représenter la date où la signature est apposée. Relativement au chef 3, il ne veut plus revenir devant le Comité. Donc, il nous dit qu'il ne trichera plus.

[36] À son avis, le processus disciplinaire lui a fait réaliser qu'il doit être plus alerte (*vif*), et plus professionnel en ce qui concerne ses devoirs déontologiques. Il affirme qu'il n'est pas question qu'il récidive. Depuis le début de toute cette affaire, il ne dort pas bien et a de la

---

6 Audition sur sanction du 13 janvier 2026, minutes 13:35 à 14:45 ;
7 *OACIQ* c. *Gervais*, 2021 CanLII 78262 (QC OACIQ), paragr. 23 ;

difficulté à travailler.

IV. REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION DE LA SYNDIQUE ADJOINTE

[37] Me Bond débute son argumentaire en soulignant que la gravité objective de chacune des infractions est importante.

[38] En tenant compte des objectifs de la sanction disciplinaire, notamment de la dissuasion, l'exemplarité et le droit du professionnel d'exercer sa profession, Me Bond plaide que la sanction doit être proportionnelle et individualisée en fonction de tous les facteurs objectifs et subjectifs propres au dossier.

[39] Quant aux facteurs aggravants, la procureure souligne :

Chef 1

- une gravité objective très élevée;
- l'infraction est au cœur de la profession;
- les gestes de l'intimé sont exécutés pour déjouer les vendeurs;
- la violation de l'article 44 du *Règlement* est flagrante;
- l'intimé contrevient à la volonté des vendeurs de résilier le contrat;
- tout s'exécute rapidement;
- la transgression de la norme est volontaire;
- il favorise son équipe, tout est planifié;
- bref, les dés sont pipés d'avance.

[40] De plus, la procureure rajoute que les vendeurs ont fait entièrement confiance à l'intimé. Cependant, l'intimé a complètement fait abstraction de leur volonté de ne plus vendre. Pour ajouter l'insulte à l'injure, au lieu de les informer du droit de dédit prévu à la toute fin du contrat de courtage, l'intimé leur dit qu'il pourra leur réclamer sa rétribution et leur présente des promesses d'achat.

[41] Ainsi, selon Me Bond, l'intimé agit avec malveillance et il transgresse volontairement la norme déontologique.

[42] Le Comité partage entièrement la vision de la syndique adjointe sur ce chef.

Chef 2

[43] Quant au deuxième chef, Me Bond est d'avis que les documents transactionnels doivent

nécessairement refléter la réalité et non pas être manipulés pour camoufler un acte dérogatoire.

[44] En somme, l'intimé exerce la profession à des fins de lucre et il contourne les règles uniquement pour s'enrichir au détriment des consommateurs.

[45] Ce faisant, il nuit profondément à l'image de la profession. Son comportement a même eu des répercussions sur la santé de la vendeuse.

Chef 3

[46] Ce chef vise la formation que l'intimé a fait suivre par une tierce personne. L'intimé a plaidé coupable.

[47] Me Bond plaide que ce comportement, qui porte atteinte à l'autorité de l'OACIQ, est non seulement d'une gravité objective intense, mais qu'il constitue aussi un affront à la loi.

[48] La procureure attire notre attention à l'article 21 de la *Politique sur la formation continue obligatoire de l'OACIQ* énonce :

> 21. Au terme du cycle, si le titulaire de permis est en défaut, **son permis est suspendu** conformément à l'article 15 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence.
>
> Les heures de formation accumulées à la suite de ce défaut ne peuvent être accordées que pour le cycle visé par le défaut tant que le titulaire de permis n'y a pas remédié.
>
> (Le Comité souligne)

Les facteurs atténuants

[49] Quant aux facteurs atténuants, Me Bond considère l'absence d'antécédent disciplinaire de l'intimé. Par ailleurs, même si l'intimé a plaidé coupable sur les chefs 1 et 2, l'avocate est d'opinion que l'intimé n'a jamais véritablement et sincèrement reconnu les faits lors de son témoignage.

Les facteurs aggravants

[50] Relativement aux facteurs aggravants, la partie plaignante est d'avis qu'ils sont nombreux, à savoir :

- l'expérience de l'intimé au moment des faits (14 ans);
- il brille par son absence lors de l'audition sur culpabilité;
- il ne semble pas comprendre que ses gestes sont graves;

- il donne des versions contradictoires;
- il fait défaut de véritablement collaborer à l'enquête du syndic;
- il n'a aucun repentir ni introspection;
- il est incapable de reconnaitre le préjudice causé aux vendeurs;
- d'où un risque de récidive élevé.

[51] Vu ce qui précède, l'avocate de la syndique adjointe nous suggère d'imposer les sanctions suivantes :

- Chef 1 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 500 $;
- Chef 2 : une suspension de 60 jours;
- Chef 3 : une suspension de 30 jours et l'obligation de suivre la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « Principales catégories d'obligations de conformité - version résidentielle (OACIQ) »;
- Ordonner que les périodes de suspension des chefs 1 à 3 soient purgées de façon consécutive pour une suspension totale de 120 jours;
- Publication d'un avis de suspension et condamnation à tous les frais.

[52] À l'appui de ses suggestions de sanctions, la partie plaignante nous renvoie aux précédents jurisprudentiels suivants :

Chef 1

- *OACIQ* c. *Lamarre-Brunette*, 2021 CanLII 27557 (QC OACIQ)
- *OACIQ* c. *Gervais*, 2021 CanLII 78262 (QC OACIQ)
- *OACIQ* c. *Mathieu*, 2024 CanLII 32009 (QC OACIQ)
- *OACIQ* c. *Hervieux*, 2017 CanLII 56851 (QC OACIQ)
- *OACIQ* c. *Théorêt*, 2017 CanLII 52579 (QC OACIQ)

Chef 2

- *OACIQ* c. *Guindon*, 2018 CanLII 35622 (QC OACIQ)
- *OACIQ* c. *Audet*, 2015 CanLII 92467 (QC OACIQ)
- *OACIQ* c. *Piuze*, 2020 CanLII 73991 (QC OACIQ)

Chef 3

- *OACIQ* c. *Montanaro*, 2021 CanLII 40533 (QC OACIQ)
- *OACIQ* c. *Matte*, 2017 CanLII 75069 (QC OACIQ)
- *Physiothérapie (Ordre professionnel de la)* c. *Dubois*, 2018 CanLII 9012 (QC OPPQ)

Suspensions consécutives

- *Tan* c. *Lebel*, 2010 QCCA 667 (CanLII)
- *Néron* c. *Médecins*, 2015 QCTP 31 (CanLII)

[53] Voilà l'essentiel des représentations de la partie plaignante.

V. REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION DE LA PARTIE INTIMÉE

[54] D'entrée de jeu, Me Gaucher s'en prend à l'argumentaire de Me Bond, qui, selon lui, dépeint l'intimé comme un fraudeur alors que ce sont les courtiers de son équipe qui s'intéressent à l'immeuble. Bien plus, un vendeur a le loisir de décider de ne pas diffuser son immeuble sur Centris[8].

[55] En somme, Me Gaucher plaide que l'intimé a fait quelque chose qu'il était possible de faire, il l'a juste mal fait.

[56] Le procureur de l'intimé rajoute que ce n'est pas parce qu'un courtier travaille mal qu'il est malveillant. Ici, l'intimé a mal travaillé. A-t-il travaillé au détriment des vendeurs? Non. Ils ont obtenu 510 000 $ pour une maison qui avait une valeur de 450 000 $[9].

[57] En fait, Me Gaucher est d'avis que tous les blâmes et reproches additionnels que la partie plaignante rajoute au dossier pour le colorer sont injustifiés.

[58] À ce sujet, il se fonde sur l'affaire *Molinier* c. *Bernier*[10].

[59] Devant le Comité, Bernier plaide coupable aux 4 chefs d'accusation entrepris contre lui. Bernier est déclaré coupable sur chacun des chefs pour avoir contrevenu à l'article 44 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[60] Un débat s'ensuit sur la sanction.

[61] La partie plaignante est d'avis que Bernier est de mauvaise foi puisqu'il a usé d'un

---

8 Voir la deuxième section de la clause 6.1 du contrat de courtage vente P-6, elle permet au vendeur de cocher un casier afin de renoncer à son droit d'avoir recours à Centris, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce;
9 Voir le rapport d'évaluation déposé sous la cote SI-1 ;
10 2025 QCCQ 8620 (CanLII), appel rejeté; Voir également la décision du Comité *OACIQ* c. *Bernier,* 2023 CanLII 89625 (QC OACIQ);

stratagème favorisant l'acheteur au détriment du vendeur.

[62] Quant à la partie intimée, elle plaide que Bernier a agi de bonne foi et dans le meilleur intérêt des vendeurs en concluant des ventes rapidement avec un acheteur qui était désireux d'acquérir plusieurs immeubles.

[63] Le Comité, alors présidé par Me Claudine Barabé, conclut que malgré son comportement fautif, Bernier n'a pas négligé les intérêts des vendeurs. Cependant, sa conduite fautive est préjudiciable à l'exercice de la profession et à la confiance du public.

[64] Fait important, le Comité conclut en l'absence d'une preuve de mauvaise foi et d'un stratagème. Il impose globalement à Bernier une suspension de 30 jours plus le paiement d'une amende totale de 4 000 $. Cette décision du Comité a été confirmée en appel.

[65] Nous reviendrons plus loin lors de notre analyse sur cet argument de la partie intimée.

[66] Ensuite, le procureur de l'intimé distingue chacune des précédents jurisprudentiels invoqués par la syndique adjointe au soutien de sa suggestion de sanction.

[67] Me Gaucher est d'avis que l'ensemble de la jurisprudence citée par la partie plaignante ne peut s'appliquer dans notre affaire au motif que l'intimé ne souffre pas d'un déficit d'intégrité.

[68] Enfin, sur le chef 3, le procureur précise que l'affaire *Montanaro* ne peut servir de précédent par la syndique adjointe puisque le courtier Montanaro avait fait suivre ses formations par une tierce partie pendant 2 ans. Ici, on parle d'un seul cours de formation.

[69] Vu ce qui précède, l'avocat de l'intimé nous suggère d'imposer les sanctions suivantes :

- Chef 1 : le paiement d'une amende ou une très courte suspension;
- Chef 2 : le paiement d'une amende;
- Chef 3 : le paiement d'une amende.

[70] Enfin, le procureur nous renvoie notamment aux autres précédents jurisprudentiels qui suivent :

- *OACIQ* c. *Younanian*, 2021 CanLII 108193 (QC OACIQ)
- OACIQ c. Benabou, 2024 CanLII 77980 (QC OACIQ)
- OACIQ c. Vachon, 2022 CanLII 28809 (QC OACIQ)
- *OACIQ* c. *Lepage*, 2016 CanLII 120883 (QC OACIQ)
- *OACIQ* c. *Lamarre-Brunette*, 2021 CanLII 27557 (QC OACIQ)

- *OACIQ* c. *Muscalu*, 2023 CanLII 39032 (QC OACIQ)

- *Technologues en radiologie* c. *Dubord*, 2012 CanLII 65613 (QC OTIMRO)

- *Physiothérapie (Ordre professionnel de la)* c. *La Monaca*, 2017 CanLII 73631 (QC OPPQ)

[71] Ce qui précède constitue l'essentiel des représentations de la partie intimée.

VI. ANALYSE ET DÉCISION

A. Préambule

[72] Conformément aux enseignements de la Cour suprême dans *ACAIQ* c. *Proprio Direct inc*.[11], il y a lieu de rappeler que la *Loi sur le courtage immobilier* a pour objet d'assurer la protection du consommateur.

[73] Lorsqu'un contrat de courtage intervient avec une personne ou des personnes physiques, comme c'est le cas en l'espèce, le contrat de courtage est un contrat de consommation au sens de l'article 1384 du *Code civil du Québec*. Ainsi donc, le contrat de courtage ainsi que ses modifications doivent être interprétés en faveur du consommateur[12].

[74] Quant au consentement donné par les vendeurs à l'intimé ou plutôt, l'absence de consentement éclairé, il est opportun ici de revenir sur les enseignements du juge Guy Ringuet de la Cour du Québec du district de Rimouski dans l'affaire *Remax de l'Estuaire inc.*.[13]

> 92 Le consentement éclairé est indispensable à la création du lien contractuel. La *Loi sur le courtage immobilier* applicable aux parties, comme dans le présent cas d'espèce, fait partie du droit de la consommation. C'est d'ailleurs l'influence du droit de la consommation et des lois le codifiant qui ont fait apparaitre que le consentement devait être éclairé.
>
> 93 À l'article 1399 du C.c.Q., le législateur codifie cette condition à la formation du contrat. Le contractant, avant de s'engager, doit avoir en sa possession les éléments essentiels lui permettant de prendre une décision informée. Dans un ouvrage sur les obligations, il est écrit que:
>
> > Donner un consentement qui n'est pas entaché d'erreur simple ou provoquée, arraché par la crainte ou fruit d'une exploitation par le cocontractant n'est donc plus suffisant. Le droit ne vise plus seulement à protéger le contractant contre un marché qu'il n'a pas réellement voulu, mais aussi contre un mauvais marché.
>
> 94 Le *Code civil du Québec*, la *Loi sur le courtage immobilier* et, la réglementation découlant de cette Loi, obligent la partie demanderesse,

11 2008 CSC 32 (CanLII) ;
12 Art. 1432 C.c.Q. ;
13 *Remax de l'Estuaire inc*. c. *Lauzier*, 1998 CanLII 10742 (QC CQ) ;

> dans la période précontractuelle, à renseigner adéquatement la partie défenderesse. La lecture des exigences impératives énoncées dans la Loi et la réglementation, en parallèle avec les faits mis en preuve, entraînent la conclusion que la partie défenderesse ne s'est pas engagée en connaissance de cause. Elle n'a pas eu, dans la période précontractuelle, en sa possession, les informations importantes lui permettant de prendre sa décision. De plus, l'article 7 du C.c.Q. énonce que:
>
> > Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.
>
> 95 L'article 1375 du C.c.Q. énonce que:
>
> > La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de **la naissance** de l'obligation **qu'à celui de son exécution** ou **de son extinction**.
>
> (Le Comité souligne, références omises)

[75] Plus récemment, la Cour suprême dans l'arrêt *Ponce* c. *Société d'investissements Rhéaume ltée*[14], nous enseigne que la bonne foi ainsi que la loyauté font partie intégrante de toute relation contractuelle :

> [70] **La bonne foi en droit civil québécois**, pleinement reconnue depuis les arrêts Banque Nationale du Canada c. Soucisse, 1981 CanLII 31 (CSC), [1981] 2 R.C.S. 339, Houle c. Banque Canadienne Nationale, 1990 CanLII 58 (CSC), [1990] 3 R.C.S. 122, et Bail, **est aujourd'hui une norme législative d'ordre public**; **elle irrigue tout contrat comme si une clause y pourvoyait** (Lluelles et Moore, no 1977). En effet, par le jeu combiné des art. 1375 et 1434 C.c.Q., **l'exécution du contrat de bonne foi constitue une obligation implicite, incluse impérativement au contrat par la loi** (Tardif c. Succession de Dubé, 2018 QCCA 1639, 51 C.C.L.T. (4th) 54, par. 75; Provigo, p. 59; Baudouin, Jobin et Vézina, no 307; Lluelles et Moore, no 2017). À cette fin, l'art. 1434 C.c.Q. « prévoit un mécanisme de prestations implicites », et l'art. 1375 constitue l'une de ces prestations, en imposant réciproquement aux contractants « une attitude générale, — voire "un état d'être" — dans le déroulement de leur relation contractuelle » (Lluelles et Moore, no 1977 (en italique dans l'original; note en bas de page omise)).
>
> [...]
>
> [72] Les appelants ont donc raison d'affirmer qu'en l'espèce ils n'étaient pas astreints à une obligation de loyauté dans l'exercice de pouvoirs dans l'intérêt d'autrui. Toutefois, à l'instar de toute partie contractante au Québec, ils étaient tenus de respecter une obligation de loyauté contractuelle envers les intimées, laquelle découle du devoir de bonne foi énoncé à l'art. 1375

14 2023 CSC 25 (CanLII) ;

> C.c.Q. **En effet, par sa fonction dite complétive, la bonne foi impose à une partie contractante « d'agir avec loyauté, c'est-à-dire en tenant compte, dans les limites du comportement raisonnable, des intérêts de [son cocontractant]** » (M. A. Grégoire, Liberté, responsabilité et utilité : la bonne foi comme instrument de justice (2010), p. 209; voir aussi Dunkin' Brands Canada Ltd. c. Bertico Inc., 2015 QCCA 624, 41 B.L.R. (5th) 1, par. 66-70). Cette obligation de loyauté « vise la personne qui exécute une prestation ou qui exerce un droit contractuels, et qui est tenue d'agir de bonne foi » (Cantin Cumyn (2012), p. 21). Contrairement à la loyauté maximaliste, la loyauté contractuelle est réciproque en raison du caractère mutuel de la bonne foi. **Elle n'exige pas que les parties contractantes agissent dans le seul intérêt de leur vis-à-vis, mais elle requiert qu'elles tiennent compte de l'intérêt de l'autre partie dans l'exécution du contrat** (Lluelles et Moore, no 1987).
>
> (Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[76] La loyauté contractuelle requiert donc que le courtier immobilier tienne compte de l'intérêt du vendeur dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage.

[77] Quant à cette obligation de loyauté du courtier immobilier, la *Loi sur le courtage immobilier* la prévoit spécifiquement, à savoir :

> Art. 21. Un titulaire de permis et, le cas échéant, ses administrateurs, et dirigeants, doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence. Ils sont également tenus de divulguer tout conflit d'intérêts.
>
> Les règles relatives à l'obligation de divulguer un conflit d'intérêts sont prévues par règlement de l'Organisme.

[78] De même, l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, la déontologie des courtiers et la publicité* se décline comme suit:

> Art. 15. **Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente** tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.
>
> Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.
>
> (Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[79] En résumé, lors de la phase précontractuelle, le courtier doit conseiller adéquatement le client. Par la suite, une fois le contrat de courtage exécuté, le courtier immobilier devient un représentant de celui-ci.

[80] Ce faisant, le courtier a l'obligation de défendre, protéger et promouvoir les intérêts de son client en toute priorité. Bref, les intérêts du client doivent passer avant ceux du courtier

immobilier. Ce dernier doit toujours agir avec loyauté et dans le meilleur intérêt du client qu'il représente.

[81] En d’autres termes, le courtier doit prendre en compte les besoins de son client, ce qui lui convient le mieux, ce qui est important pour lui et ce qui correspond à sa volonté.

[82] Ces obligations de protéger et promouvoir les intérêts du client sont fondamentales, d'ordre public et visent à protéger le consommateur.

[83] Passons maintenant au chef 1 de la plainte.

B. Le chef 1 et la volonté des vendeurs

[84] L'intimé a été déclaré coupable d'avoir fait défaut d'inscrire l'immeuble sur Centris avant d'en débuter la mise en marché, notamment en permettant la visite de celui-ci par des courtiers immobiliers de son équipe, le tout en violation de l'article 44 du *Règlement sur les conditions d’exercice d’une opération de courtage, la déontologie des courtiers et la publicité*.

[85] Selon la preuve prépondérante, les vendeurs signent un contrat de courtage vente avec l'intimé au motif que l'intimé leur fait les représentations préliminaires suivantes au cours de la période précontractuelle :

i. la propriété va être diffusée sur Centris;

ii. la relocalisation de la famille ne sera pas problématique;

iii. l'intimé allait les aider à se trouver un terrain;

iv. le contrat de courtage pouvait être annulé et la propriété mise hors marché dans l'éventualité où la relocalisation n'irait pas au même rythme que la vente.

[86] C'est dans ce contexte rassurant relativement au projet de reconstruction des vendeurs que ceux-ci ont accepté de signer un contrat de courtage vente avec l'intimé. Que se passe-t-il par la suite?

[87] Selon la version de l'intimé, des courtiers immobiliers, dont deux courtiers de son équipe ont des acheteurs qui s'intéressent à la propriété. À partir de ce moment, le temps presse pour l'intimé même si les vendeurs ne sont absolument pas pressés. L'intimé prend une décision qui va à l'encontre de son devoir de loyauté. Il décide qu'il ne respectera pas la volonté de ses clients qui veulent que leur maison soit diffusée sur Centris.

[88] Par l'entremise d'un courtier de son équipe, l'intimé apprend que les vendeurs ne veulent plus vendre. La solution de l'intimé. Permettre tout de même des visites, obtenir et présenter des promesses d'achat, le cas échéant, malgré tout ce qui précède.

[89] Par la suite, l'intimé manque profondément de loyauté. Il ne donne aucune explication

aux vendeurs au sujet du droit de dédit qu'il leur permet de résilier le contrat de courtage. Il va même plus loin, il les menace de réclamer sa rétribution s'ils refusent d'accepter l'une des promesses d'achat.

[90] Ici, le comportement de l'intimé est dérogatoire puisqu'il a le devoir d'agir avec loyauté et s'interdire de préférer ses propres intérêts, ou ceux de son équipe, au détriment de la volonté des vendeurs. Bref, l'intimé sait très bien ce qu'il fait. Il se moque des intérêts des vendeurs et fait passer ses intérêts avant ceux de ses clients.

[91] Il en résulte, tout comme la syndique adjointe, que le Comité vient à la conclusion que l'intimé est malveillant et transgresse volontairement la norme déontologique.

C. Le chef 2 et la tentative de simulation

[92] Sur ce chef, le Comité partage l'avis de la syndique adjointe lorsqu'elle soutient que le formulaire de modifications a été antidaté et ainsi manipulé afin de tenter de camoufler un acte dérogatoire.

[93] La version donnée par l'intimé lors de l'audition sur culpabilité au sujet de la confection de ce document était cousue de fil blanc. Il semble enfin reconnaitre l'indéfendable.

[94] À nos yeux, il s'agit évidemment d'une autre transgression volontaire de la norme.

D. Le chef 3 et la tricherie

[95] Que dire de cette infraction?

[96] La syndique adjointe la résume très bien, puisqu'il s'agit effectivement d'un affront à la *Loi sur le courtage immobilier*. Une suspension de permis est décidément juste et appropriée.

VII. LES SANCTIONS JUSTES ET APPROPRIÉES

[97] Tout d'abord, le Comité doit examiner la sanction à imposer, à la lumière des critères élaborés par la jurisprudence, lesquels doivent être pondérés par les facteurs objectifs et subjectifs propres à chaque dossier.

[98] Ayant toujours à l'esprit le critère primordial de la protection du public, le Comité doit situer la sanction à l'intérieur d'un cadre établi tout d'abord à partir de facteurs objectifs, à savoir notamment, la nature des infractions, les circonstances dans lesquelles elles ont été commises et la relation des infractions avec l'exercice de la profession.

[99] Ensuite, s'ajoutent des facteurs de nature subjective qui découlent principalement de la personnalité du professionnel visé. Par exemple, les antécédents disciplinaires, son âge, sa crédibilité, son expérience, son repentir et sa volonté de réhabilitation sont tous des facteurs subjectifs qui aident à déterminer si la sanction est juste, raisonnable et proportionnée à la faute commise.

[100] Ainsi, en 2003, dans l'arrêt phare *Pigeon* c. *Daigneault*[15], le juge Jacques Chamberland de la Cour d'appel écrivait ce qui suit à propos de la sanction disciplinaire:

> [37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. **Chaque cas est un cas d'espèce**.
>
> [38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants : au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins), 1998 QCTP 1687 (CanLII), [1998] D.D.O.P. 311; Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et R. c. Burns, 1994CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).
>
> [39] Le comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, **il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel**, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, … Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, **de même que sa volonté de corriger son comportement**. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.
>
> [40] Ces principes étant posés tant au niveau du pouvoir d'intervention de la Cour du Québec qu'au niveau de l'imposition des sanctions disciplinaires, il s'agit d'en faire l'application aux faits de l'espèce.
>
> (Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[101] En 2015, dans l'affaire *OACIQ* c. *Meunier*[16], le Comité alors sous la plume de Me Marguerite M. Leclerc, discute dans les termes suivants des principes applicables en matière de suspension de permis :

> [40] Lorsqu'il est question d'une sanction de suspension, la Cour suprême exige une preuve de haute qualité, tel qu'il appert de l'extrait suivant, tiré de l'affaire Kane :
>
> 3. Une justice de haute qualité est exigée lorsque le droit d'une personne d'exercer sa profession ou de garder son emploi est en jeu. Abbott v. Sullivan[8], à la p. 198; Russell v. Duke of Norfolk, précité, à la p. 119.

15 2003 CanLII 32934 (QC CA);
16 2015 CanLII 7961 (QC OACIQ) ;

> Une suspension de nature disciplinaire peut avoir des conséquences graves et permanentes sur une carrière.

[41] En effet, la suspension de permis est une sanction tellement sévère qu'elle a été comparée à la peine capitale, dans l'affaire Bohémier c Avocats, où il s'agissait de radiation provisoire et où il a été dit :

> Parmi les sanctions prévues au Code des professions, la radiation est évidemment la plus sévère (art. 156). C'est l'équivalent, en droit du travail, à la peine de mort. C'est la privation du droit d'exercice du professionnel.

[42] **Règle générale, l'imposition d'une sanction de suspension de permis est indiquée, dans les cas les plus graves. C'est-à-dire, lorsqu'il s'agit d'une infraction de gravité objective importante et que la conduite de l'intimé contrevient à la norme, de manière pouvant être qualifiée, d'intentionnelle ou, de façon répétée**;

(…)

[48] En l'instance, le Comité applique particulièrement, les principes suivants :

a) qu'il est de jurisprudence constante que la sanction disciplinaire n'a pas pour but de punir le professionnel, tel qu'en fait foi l'extrait suivant :

> Le but de la sanction disciplinaire n'est pas de punir le professionnel, mais de corriger un comportement répréhensible et de prévenir sa répétition. Selon la Cour d'appel, « [l]a sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants : **au premier chef la protection du public**, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession.

b) que le Comité peut imposer une panoplie de sanctions, allant de la réprimande à la suspension, pour parfaire le but de la sanction;

c) **que « les sanctions imposées aux professionnels peuvent varier grandement d'une affaire à l'autre... »** ;

d) que, lors de l'imposition de la sanction, le Comité doit tenir compte, du degré de responsabilité morale de l'intimé et de la gravité objective de l'infraction, tel qu'il appert de l'extrait suivant, tiré de l'arrêt de la Cour d'appel, dans l'affaire Courchesne c. OACIQ:

> [83] 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. L'analyse des

> précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il s'apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. **Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, chaque cas étant différent de l'autre**.

e) et, que la Cour d'appel dans l'affaire Morand c. McKenna, a énoncé qu'en l'absence de volonté consciente de transgresser la règle déontologique, qu'en l'absence de mauvaise foi et qu'en l'absence d'action ou d'omission de propos délibéré, il est raisonnable d'écarter la suspension et d'imposer l'amende minimale :

> [48] La décision d'imposer une amende plutôt qu'une suspension n'est pas en soi déraisonnable, mais le montant de celles-ci (2 x 3 000.00 $) est excessif dans les circonstances.
>
> (…)
>
> [51] Or, dans le cas de l'intimé, le Comité note plutôt l'absence de volonté de transgresser la norme déontologique et n'observe pas de mauvaise foi de la part de l'agent inscripteur, ce qui aurait dû militer en faveur d'amendes minimales. Le Comité écarte l'imposition d'une suspension vu l'absence d'action ou d'omission de propos délibéré, mais il impose une sanction qui risque d'équivaloir ou même d'excéder le montant des commissions que l'intimé aurait pu gagner au cours d'une période de suspension de 30 jours. »
>
> [52] Le Comité aurait tout autant atteint les objectifs de protection du public, d'exemplarité et de dissuasion en imposant des amendes de 600 $ par infraction. »

(Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[102] Toujours sur la question de l'objectif primordial de la sanction, soit la protection du public, il convient de se référer à un jugement plus récent du Tribunal des professions, soit l'affaire *Serra*[17], où le juge Vanchestein précise ce qui suit :

> [117] Par exemple, la protection du public doit s'évaluer en tenant compte de la situation particulière du professionnel et non in abstracto. **Les conseils de discipline doivent s'interroger si ce professionnel en particulier représente un risque de préjudice pour le public et non le faire d'une façon abstraite, sans lien avec le dossier à l'étude**.
>
> [118] En ce qui concerne l'objectif de la dissuasion spécifique, le conseil de discipline doit notamment **analyser la situation du professionnel au moment de la sanction** et **déterminer si le processus disciplinaire l'a suffisamment dissuadé de répéter son comportement, donc considérer**

17 *Serra* c. *Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII);

> **l'effet dissuasif du processus disciplinaire lui-même**.
>
> [119] Pour l'objectif de l'exemplarité, qu'il suffise de souligner le fait que la Cour d'appel du Québec a mentionné à plusieurs reprises la valeur toute relative de cette notion.
>
> [120] Le dernier objectif relativement au droit d'exercer sa profession ne doit pas être négligé, même s'il semble être rarement considéré par les instances disciplinaires. **Si le professionnel ne représente pas ou plus un danger pour le public, il n'y a peut-être pas lieu d'imposer de longues périodes de radiation temporaire, ce qui a comme effet de priver le professionnel de revenus**. En intégrant cet objectif, la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon* c. *Daigneault* cible la réhabilitation, facteur inhérent à toute mesure punitive, et impose aux conseils de discipline de considérer l'éventuelle réintégration du professionnel dans son milieu.
>
> (Le Comité souligne, références omises et caractères gras rajoutés)

[103] Cela étant, le Comité doit s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier. Chaque cas en est un d'espèce[18].

[104] Suivant le principe de l'harmonisation des peines, il est usuel d'imposer des sanctions semblables pour des infractions similaires[19].

[105] Cependant, la Cour suprême, dans l'arrêt *Lacasse*[20], rappelle que les tribunaux de première instance jouissent d'une grande discrétion afin qu'ils puissent justement imposer la peine la plus appropriée au cas de l'accusé :

> [57] (…) Les fourchettes de peines ne sont rien de plus que des condensés des peines minimales et maximales déjà infligées, et qui, selon le cas de figure, servent de guides d'application de tous les principes et objectifs pertinents. 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**. Elle fait appel à une panoplie de facteurs dont les contours sont difficiles à cerner avec précision. **C'est la raison pour laquelle il peut arriver qu'une peine qui déroge à première**

18 *Courchesne* c. *Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII);
19 2013 CSC 15 (CanLII);
20 *R.* c. *Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

> **vue à une fourchette donnée, et qui pourrait même n'avoir jamais été infligée par le passé pour un crime semblable, ne soit pas pour autant manifestement non indiquée**. (…)
>
> (Le Comité souligne et caractères gras rajoutés)

[106] Il résulte de ce qui précède que l'analyse des précédents en semblable matière ne constitue qu'un simple guide et que le Comité n'est pas lié par ceux-ci puisque chaque cas est différent.

[107] D'ailleurs, le Tribunal des professions dans l'affaire *Laurion*[21] souligne :

> [25] Le principe d'individualisation de la sanction entraine 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.
>
> (Le Comité souligne)

[108] Par ailleurs, le Comité doit tenir compte de toutes les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes afin d'imposer une sanction proportionnelle à la gravité de l'infraction[22].

[109] Sur le principe de la proportionnalité, il y a lieu de se référer à l'arrêt de la Cour suprême dans *R*. c. *Pham*[23], à savoir :

> [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

21 *Laurion c. Médecins*, 2015 QCTP 59 (CanLII);
22 *OACIQ* c. *Patry*, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);
23 *R*. c. *Pham*, 2013 CSC 15 (CanLII);

> 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, (8e 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 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.] »
>
> (Le Comité souligne et caractères gras rajoutés)

[110] Enfin, la sanction disciplinaire n'a pas pour objectif de punir le professionnel, mais elle doit néanmoins revêtir un certain caractère dissuasif, tel que le soulignait la Cour d'appel dans l'affaire *Thibault* c. *Da Costa*[24] :

> [38] Certains arguments d'interprétation législative militent en faveur de l'intention « punitive » du législateur. Ce dernier, en plus de renvoyer aux dispositions habituelles du Code, ajoute que **le Comité de discipline doit tenir compte du préjudice causé aux clients et des avantages qui ont été tirés de l'infraction**. Ces critères qui, dans un certain contexte, pourraient dénoter une intention de punir et de moduler la peine en fonction du caractère moralement blâmable du contrevenant, doivent cependant être pris en compte dans la poursuite de l'objectif général de la Loi sur la distribution, qui est la protection du public. **Plus les gestes posés sont préjudiciables pour le public, plus la sanction doit être importante pour assurer de son effet dissuasif sur l'individu sujet à l'amende ou sur d'autres membres de la profession**.

24 2014 QCCA 2347 (CanLII);

> [39] Plus généralement, le droit reconnaît que la sanction disciplinaire n'emporte pas une véritable conséquence pénale, **mais qu'elle vise à maintenir la discipline dans le secteur concerné**. Plusieurs arrêts, qui portent sur l'application de l'article 11 de la Charte, lequel accorde des protections de nature constitutionnelle à un « inculpé », se sont prononcés en ce sens. J'y reviendrai.
>
> [40] Il a été maintes fois reconnu par les tribunaux que le but d'un organisme d'encadrement professionnel est la protection du public. L'article 312 de la Loi sur la distribution témoigne, de façon explicite, de la mission particulière dévolue à la Chambre d'assurer la protection du public :
>
> > 312. Une chambre a pour mission d'assurer la protection du public en maintenant la discipline et en veillant à la formation et à la déontologie de ses membres.
>
> (…)
>
> [45] On peut donc conclure que la hausse des amendes poursuivait un objectif d'harmonisation avec d'autres lois connexes et avec les régimes applicables dans les autres provinces, **et cela, pour que la loi produise ses effets dissuasifs**. Son objectif n'était pas de transformer les amendes en outil de punition, mais de prévenir la commission d'infractions en imposant des amendes significatives. **Une sanction suffisamment sérieuse est l'un des moyens susceptibles de freiner les fautes disciplinaires et, en conséquence, elle constitue un outil de protection du public.**
>
> (Le Comité souligne et caractères gras rajoutés)

[111] Tout cela étant dit, qu'en est-il dans la présente affaire?

[112] Quant aux facteurs aggravants, le Comité retient les facteurs suivants :

- Le conflit d'intérêts de l'intimé qui préfère les intérêts des courtiers collaborateurs plutôt que ceux de ses clients;
- Le manque flagrant de loyauté de l'intimé envers ses clients;
- Son défaut de valablement conseiller ses clients;
- La menace de réclamer sa rétribution;
- La gravité objective intense de toutes les infractions commises par l'intimé;
- Le peu de crédibilité de l'intimé;
- L'absence d'un véritable repentir;
- L'intention malveillante de l'intimé;

- Son expérience comme courtier immobilier.

[113] C'est entre autre pour cette raison que le courtier immobilier doit agir avec prudence et diligence en veillant aux meilleurs intérêts de son client[25] et réfléchir aux conséquences potentielles des gestes qu'il pose dans le cadre de ses activités.

[114] Il s'ensuit que dans la détermination d'une sanction juste et appropriée, conformément à l'arrêt *Thibault* c. *Da Costa*[26], le Comité ne peut occulter le préjudice qui découle du manque de loyauté de l'intimé.

[115] Cela étant dit, il y a lieu maintenant de traiter des facteurs atténuants. Soulignons les éléments suivants :

- L'intimé a enregistré un plaidoyer de culpabilité à la première occasion sur les chefs 1 et 3;

- L'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire;

- Les faits reprochés sur les chefs 1 et 2 participent d'une seule et même transaction.

[116] Dans ce sens, nous sommes d'avis que le processus disciplinaire a possiblement dissuadé l'intimé de répéter son comportement dérogatoire. Ainsi donc, comme le mentionne le Tribunal des professions dans l'affaire *Serra*[27], le Comité doit considérer l'effet dissuasif du processus disciplinaire lui-même.

[117] D'ailleurs, le rôle du Comité ne consiste pas à sanctionner un comportement, mais bien à imposer une sanction à un individu qui a eu un comportement fautif[28].

[118] Dans la présente affaire, nous croyons que l'imposition de la suggestion de la partie plaignante, soit une suspension globale de 120 jours serait punitive.

[119] Quant à la suggestion de la partie intimée qui recherche une suspension minimale de quelques jours (très courte suspension), elle nous apparait trop clémente compte tenu de l'importante gravité objective des infractions commises.

[120] Or, en l'espèce, l'intimé savait très bien qu'il devait diffuser l'immeuble sur Centris et qu'il n'avantageait pas les vendeurs et le projet de relocalisation en vendant l'immeuble illico.

[121] Vu l'ensemble de ce qui précède, l'intimé se verra donc imposer une suspension

---

25 Voir l'article 2100 du *Code civil du Québec* et l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
26 *Supra*, note 14;
27 *Supra*, note 7, *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, par. 118;
28 *Sirois* c. *Psychologues (Ordre professionnel des)*, 1996 CanLII 12209 (QC TP);

totale de **60 jours** et une amende de **7 500 $** comme suit :

- Chef 1 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 500 $;

- Chef 2 : une suspension de 30 jours et une amende de 5 000 $;

- Chef 3 : une suspension de 30 jours et l'obligation de suivre le cours de formation *Principales catégories d'obligations de conformité-version résidentielle* (OACIQ) suggéré par la syndique adjointe;

- ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 3 pour une période de suspension totale de 60 jours.

[122] Le Comité estime que cette sanction protégera le public.

[123] Après l'effet de la suspension, cette peine accorde à l'intimé le droit d'envisager un retour à sa carrière de courtier immobilier. Par cette suspension du droit d'exercer sa profession, l'intimé et tous les titulaires de permis seront sans nul doute persuadés que de tels gestes ne doivent pas être envisagés[29]. Ce qui doit primer est le devoir de loyauté du courtier qui s'engage sans détour de promouvoir et protéger les intérêts de ses clients et non pas les siens.

[124] Considérant les principes émis dans l'arrêt *Tan*[30] et vu que les infractions sur les chefs 1 et 2 sont intimement liées et participent d'une même transaction au cours de laquelle l'intimé abuse de la confiance des vendeurs, les périodes de suspension sur les chefs 1 et 4 seront purgées de façon concurrente entre elles pour une période de suspension de 30 jours à laquelle se rajoutera la période de 30 jours sur le chef 3 pour une suspension totale de 60 jours.

[125] Comme le soulignait si bien la Cour d'appel dans l'arrêt *Ordre des ingénieurs du Québec c. Gilbert*[31] :

> [34] La justice disciplinaire a certes pour but de protéger le public, mais elle doit également « traiter équitablement ceux dont le gagne-pain est placé entre ses mains […] ».

[126] Finalement, un avis de suspension devra être publié dans un journal susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, lequel devra assumer tous les frais et déboursés de l'instance, incluant les frais de publication.

---

29 *Cartaway Resources Corp. (Re)*, 2004 CSC 26 (CanLII), [2004] 1 RCS 672, par 60 ;
30 *Tan* c. *Lebe*l, 2010 QCCA 667 (CanLII) ;
31 2016 QCCA 1323 (CanLII) ;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (E3715) de l'intimé pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où il en redeviendra titulaire;

ORDONNE le paiement d'une amende de **2 500 $**;

Chef 2 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (E3715) de l'intimé pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où il en redeviendra titulaire;

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

Chef 3 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (E9739) de l'intimé pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où il en redeviendra titulaire;

ORDONNE à l'intimé conformément à l'article 98(7°) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de trois (3) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « ***Principales catégories d'obligations de conformité- version résidentielle (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'il ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 3, pour une période de suspension totale de **60 jours;**

ORDONNE qu'un avis de la présente décision soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, soit dans un journal circulant dans la région de Québec, et ce, à l'expiration du délai d'appel, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

CONDAMNE l'intimé à tous les déboursés du présent dossier ainsi que les frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

Daniel Fabien
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.
notarius

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

Sylvain Thibault
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.
notarius

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Julie Lecompte
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.
notarius

Mme Julie Lecompte, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Jessica Bond
Procureure de la partie plaignante

Me Marc Gaucher
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 13 janvier 2026