

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2552

DATE :

LE COMITÉ : Me Elysabeth Lessis, avocate	Vice-présidente
Mme Marie-Claude Cyr, courtière immobilière	Membre
M. Christian Goulet, courtier immobilier ¹	

BRIGITTE POIRIER, ès qualités de syndique de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

PIERRE LEBOEUF, (D8047)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION
ET DE NON-PUBLICATION DES NOMS, PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS
IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE, DE TOUTES INFORMATIONS
PERSONNELLES OU DE NATURE FINANCIÈRE QUI PEUT SE TROUVER
DANS LA PREUVE AINSI QUE TOUS AUTRES DOCUMENTS OU
INFORMATIONS PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, LE TOUT SUIVANT LES
ARTICLES 95 LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

[1] Le 5 septembre 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition sur sanction dans le présent dossier;

[2] La syndique était alors représentée par Me Alexandra Bérubé;

1 A cessé d'être membre du Comité de discipline depuis la prise en délibéré et continue d'agir aux fins de la présente décision, conformément à l'article 15 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ*;

[3] Quant à l'intimée, il se représentait seul;

I. La plainte

[4] Le 10 juin 2025, un jugement sur culpabilité fut rendu par le Comité² ;

[5] Le Comité acquitta l'intimé au chef 1 de la plainte et déclara l'intimé coupable du chef 2 soit :

2. Le ou vers le 4 mai 2021, concernant un immeuble sis à Terrebonne, préalablement à l'acceptation de la promesse d'achat PA16560, l'Intimé n'a pas promu ou protégé les intérêts de sa cliente vendeuse en faisant défaut de l'informer que les courtiers immobiliers C.K. et A.G. avaient manifesté un intérêt pour l'immeuble, contrairement aux articles 15, 62 et 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[6] Cette plainte fut déposée contre l'intimé le 6 décembre 2024;

II. La preuve de la partie plaignante

[7] Me Bérubé indique au Comité qu'elle n'a pas de preuve à administrer sur sanction et elle s'en remet à la preuve administrée lors de l'audience sur culpabilité;

[8] Me Bérubé déclare sa preuve close;

III. La preuve de la partie intimée

[9] L'intimé indique également ne pas avoir de preuve à administrer et déclare sa preuve close;

IV. Argumentation de la partie plaignante

[10] Me Bérubé rappelle au Comité les objectifs de la sanction disciplinaire, et ce par le biais de l'arrêt Pigeon c. Daigneault³ ;

[11] Elle fait part au Comité de la sanction recherchée dans ce dossier, soit une suspension de 30 jours et que les frais de publication et de l'instance soient à la charge de l'intimé;

[12] Me Bérubé explique que dans le présent dossier, il existe deux facteurs atténuants, soit l'absence d'antécédent et qu'il s'agit d'un acte isolé considérant l'expérience de l'intimé en courtage;

2 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Leboeuf*, 2025 CanLII 56870 (QC OACIQ);

3 *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934;

[13] Quant aux facteurs aggravants, Me Bérubé réfère le Comité à la pièce P-1, soit l'attestation de permis de l'intimé. Elle souligne que l'intimé a un permis depuis 2005 et qu'au moment de l'infraction, il avait donc 16 ans d'expérience;

[14] De plus, le 11 novembre 2009, il était représentant pour l'application de la loi. Il agissait comme référence en matière de conformité pour l'agence;

[15] Finalement, du 1^{er} mai 2010 au 29 mai 2017, il était dirigeant de l'agence. Il était donc responsable de superviser les courtiers et d'assurer la discipline de ceux-ci. Il était donc une personne d'autorité qui détenait des connaissances approfondies de la déontologie;

[16] Quant à la gravité objective, Me Bérubé plaide qu'elle est de niveau important, car le courtier doit toujours mettre de l'avant l'intérêt de son client et qu'il est de son devoir de s'assurer que son client détienne toujours toutes les informations nécessaires pour prendre des décisions éclairées;

[17] Me Bérubé met en lumière que deux obligations importantes ont été touchées par cette infraction, soit le devoir de promouvoir les intérêts de son client et le devoir d'information. Il s'agit alors d'obligations qui sont au cœur de la profession;

[18] Elle ajoute que l'intimé a manqué d'objectivité en se laissant influencer soit par ses propres intérêts ou les intérêts de ses clients acheteurs. Elle explique qu'ayant été dirigeant d'agence durant plusieurs années, l'intimé connaissait l'importance de donner ses informations et savait qu'il devait informer sa cliente pour qu'elle puisse ainsi prendre une décision en toute connaissance de cause;

[19] Me Bérubé indique que la cliente vendeuse a subi un préjudice, car elle a perdu la possibilité d'avoir d'autres visites et/ou offres intéressantes. Sans compter que l'intimé a fait défaut de collaborer avec les collaborateurs en ne faisant pas un suivi en temps opportun;

[20] Me Bérubé fait alors référence à la pièce P-14 quant au fait que l'intimé a touché à la pleine rétribution en l'espèce;

[21] Me Bérubé cite alors les décisions suivantes au soutien de sa demande de sanction :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Loiselle*, 2025 CanLII 9655
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gervais*, 2021 CanLII 78262
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Davey*, 2016, CanLII 74014, *Davey c. Castiglia*, 2018 QCCQ 588

V. Argumentation de la partie intimée

[22] L'intimé indique d'abord au Comité qu'à la lecture des autorités déposées par la partie plaignante, celui-ci ne comprend pas le lien avec son dossier, car les cas semblent plus importants;

[23] Le Comité explique à l'intimé que les autorités contiennent plusieurs chefs et qu'il faut se concentrer principalement sur les chefs en lien avec notre dossier;

[24] L'intimé explique qu'il a jugé primordial d'informer sa cliente d'abord avant de discuter avec d'autres courtiers. Il indique qu'elle a elle-même pris la décision et qu'il aurait dû se protéger dans l'éventualité où la cliente changerait d'avis;

[25] L'intimé mentionne qu'il n'avait aucune mauvaise intention en l'espèce;

[26] Il considère avoir raisonnablement informé sa cliente dans un temps opportun en tenant compte de sa vie personnelle;

[27] L'intimé suggère plutôt au Comité, une lettre de réprimande ou d'avertissement considérant qu'il n'a jamais eu d'antécédent disciplinaire et qu'il n'était pas de mauvaise foi;

VI. Analyse et décision

[28] Le Comité est d'avis que les recommandations suggérées par la partie plaignante sont adaptées à la situation de ce dossier;

[29] Le Comité juge qu'il aurait dû communiquer rapidement à sa cliente, l'information à l'effet qu'il avait été contacté par d'autres courtiers pour ainsi permettre d'autres visites d'autant plus qu'il avait répondu à d'autres courtiers pour d'autres immeubles dans la même période. Il s'agissait d'information cruciale et en agissant ainsi, il n'a pas priorisé sa cliente et lui a causé un préjudice;

[30] L'intimé a voulu faire signer sa cliente rapidement, et ce en considérant qu'il aurait ainsi une pleine rétribution. Il y a donc eu un manque d'objectivité;

[31] S'il s'agissait bel et bien de la décision de la cliente, il aurait été très simple de lui faire signer un document mentionnant que les conseils ont été donnés;

[32] Il se devait de promouvoir les intérêts de sa cliente et prioriser son devoir d'information envers celle-ci;

[33] Dans la décision *OAC/Q c. Davey*⁴, le comité revient sur les devoirs du courtier :

⁴ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Davey*, 2016 CanLII 74014;

[8] Quand un membre du public recourt aux services d'un professionnel, il ne recherche pas uniquement le résultat, mais aussi être assuré que son courtier entreprendra son travail avec tous les moyens dont il dispose pour bien le servir;

[9] Le devoir de conseil est au cœur des moyens dont dispose le professionnel et il se doit de prodiguer les conseils qui s'imposent, et ce, même si son client ne l'écoute pas ou n'est pas d'accord;

[34] Nous sommes face à un courtier expérimenté qui a même été directeur d'agence, il se devait d'agir dans l'intérêt de sa cliente. Le Comité considère qu'il est important que la sanction soit dissuasive considérant l'importance de l'infraction;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

IMPOSE à l'intimé, la sanction suivante :

Chef 2 : ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (D8047) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais 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 son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

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

CONDAMNE l'Intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension, le cas échéant.

Me Elysabeth Lessis, avocate
Vice-présidente du Comité discipline

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

M. Christian Goulet, courtier immobilier

Me Alexandra Bérubé
Procureure de la partie plaignante

Monsieur Pierre Leboeuf
Se représentant seul

Date d'audience : 5 septembre 2025