

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2583

DATE :

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
Mme Gabrielle Petrucci, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

ALEXANDRE MOLINIER, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme
d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

ÉLAINA AYOTTE, (G7955)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIVULGATION ET NON- DIFFUSION
QUANT AUX SECTIONS 1 ET 1.1 DES PIÈCE P-2, PIÈCE P-3 PIÈCE P-8 ET PIÈCE
P-13, LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE
IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)¹**

¹ La présente ordonnance est émise à la suite d'une *Demande d'émission d'une* ordonnance déposée au début de l'audition et conformément à la décision *Sherman c. Donovan*, 2021 CSC 25 (CanLII), [2021] 2 RCS 75, qui établit les principes que les audiences judiciaires ou quasi judiciaires au Canada sont publiques ainsi que l'ensemble de la documentation qui y est déposée, sauf exception. Le Comité considère que les numéros de téléphone personnels, les numéros de permis de conduire ainsi que les numéros de carte d'assurance maladie (RAMQ) et les adresses courriel sont des informations sensibles qui, si elles sont exposées au public, risquent de causer des préjudices aux personnes concernées. Les autres demandes étant rejetées, car elles ne rencontrent pas les critères émis dans la décision énoncée ci-avant.

I. INTRODUCTION

[1] Le 10 décembre 2025, le Comité se réunit via une visioconférence ZOOM afin de procéder à l'audition sur culpabilité et sanction de la plainte déposée dans le présent dossier.

[2] Le syndic adjoint est représenté par Me Éric Bellavance, accompagné de M. Mario Busque, enquêteur, en remplacement de M. Alexandre Molinier, plaignant, absent. L'intimée, Mme Élaina Ayotte est présente et elle est représentée par Me Simon-Pierre Daviault.

II. LE PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[3] En début d'audience, le procureur du plaignant informe le Comité du retrait du chef 2, retrait qui est accordé par le Comité.

III. LA PLAINTÉ

[4] C'est ainsi que Me Bellavance procède à la lecture des chefs de la plainte telle que modifiée séance tenante, qui se lira dorénavant :

IMMEUBLES 1 et 2

1. L'intimée a imité la signature de son collègue et co-inscripteur J.D. sur les contrats de courtage suivant :

a) Le ou vers le 6 juin 2021, sur le CCV 42402;

b) Le ou vers le 7 juin 2022, sur le CCV 58075;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

IMMEUBLES 3 et 4

2. Retiré

3. À compter du ou vers le 30 juin 2022, alors qu'elle représentait les vendeurs M.E.B et S.B. dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCVE 13491 (Immeuble 4), l'intimée s'est placée en situation de conflit d'intérêts :

a) en déposant personnellement la promesse d'achat PA 42340 alors qu'elle n'avait pas mis fin à son contrat de courtage;

- b) en n'informant pas objectivement les vendeurs relativement à la possibilité qu'ils se fassent représenter par un courtier immobilier de leur choix;
- c) en négociant directement avec les vendeurs les modalités et conditions d'achat de l'Immeuble;
- d) en se portant personnellement acquéreur de l'Immeuble;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 2, 21 et 22 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;

4. À compter du ou vers le 17 août 2022, alors qu'elle représentait les vendeurs M.T. et I.M. dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 22954 (Immeuble 3), l'Intimée s'est placée en situation de conflit d'intérêts en négociant une réduction du prix de vente au bénéfice des promettants acheteurs M.E.B et S.B. désignés à la promesse d'achat PA 03832, contrevenant ainsi aux articles 2 et 15 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.
5. À compter du 18 novembre 2022, dans le cadre du contrat de courtage CCVE 13491 (Immeuble 4), l'Intimée n'a pas transmis sans délai à l'agence immobilière pour laquelle elle agissait les documents nécessaires au maintien des dossiers, livres et registres, à savoir :
 - a) les déclarations du vendeur DV 07435;
 - b) la promesse d'achat PA 42340 et les documents ayant servi à la réalisation de la transaction;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 1, 10 et 11 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences.

[5] Le Comité s'adresse au procureur de l'intimée quant à l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité.

[6] Ce dernier ainsi que l'intimée interrogée à ce sujet par le Comité confirment l'intention d'enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur l'ensemble des chefs énoncés dans la plainte.

[7] Considérant le plaidoyer de culpabilité dûment enregistré, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité et reconnaît l'intimée coupable de tous les chefs énoncés dans la plainte ci-devant, et plus particulièrement comme suit :

- Chef 1a) : pour avoir contrevenu 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*;

- Chef 1b) : pour avoir contrevenu 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*;
- Chef 3a) : pour avoir contrevenu à l'article 22 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Chef 3b) : pour avoir contrevenu à l'article 21 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Chef 3c) : pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Chef 3d) : pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Chef 4) : pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Chef 5a) : pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences*;
- Chef 5b) : pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences*.

[8] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions réglementaires invoquées au soutien de la plainte.

IV. LA PREUVE SUR CULPABILITÉ

[9] En début d'audition, les procureurs déposent de consentement les pièces P-1 à P-25.

[10] La pièce P-25 constitue le résumé conjoint des faits soumis par les parties, lequel s'énonce de la façon suivante :

Résumé conjoint des faits

En plus d'admettre les faits indiqués à la plainte 33-25-2583, l'Intimée admet ce qui suit :

1. L'Intimée est titulaire d'un permis de courtier immobilier (G7955) depuis le 10 janvier 2017, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;
2. Au moment des faits reprochés, l'Intimée et le courtier immobilier J.D. (« **Courtier J.D.** ») étaient conjoints de fait et collaborateurs dans le cadre de leurs activités de courtage immobilier, et se partageaient notamment toutes leurs commissions de vente de maisons à parts égales. C'est dans le contexte de cette relation qu'ils ont partagé leurs accès à Centris et InstanetForm ;

Immeubles 1 et 2

Chef 1

3. Les 6 juin 2021 et 7 juin 2022, l'Intimée et le Courtier J.D. se voient confier la vente des Immeubles 1 et 2, tel qu'il appert des contrats de courtage exclusif vente CCV 42404, pièce P-2, et CCV 58075, **pièce P-3** ;
4. Lors d'un entretien avec le Plaignant, l'Intimée admet avoir apposé manuellement la signature du courtier J.D., à sa demande, sur les contrats de courtage susmentionnés, tel qu'il appert de l'enregistrement de l'entretien entre le Plaignant et l'Intimée tenu le 1er avril 2025, **pièce P-24**;

Immeuble sis rue Champagne (« Immeuble 3 »)

Chef 4

5. Le 1er juin 2022, M.T. et I.M. (« **Vendeurs** ») confient à l'Intimée et au Courtier J.D. le contrat de courtage exclusif CCV 58011 pour la vente de l'Immeuble 3, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris 13222651, **pièce P-5** ;
6. L'enquête du Plaignant a révélé que le contrat de courtage exclusif CCV 58011 n'a pas été déposé au dossier de l'agence ;
7. Le 3 juin 2022, M.-E.B. et S.B. (« **Acheteurs** »), non représentés par un courtier immobilier, visitent l'Immeuble 3 et informent l'Intimée de leur désir de déposer une promesse d'achat conditionnelle à la vente de leur propriété (« **Immeuble 4** ») ;
8. L'Intimée leur explique qu'il y a des promesses d'achat concurrentes à la leur et suggère soit d'offrir un prix d'achat supérieur au prix demandé, soit de réduire les conditions sur leur offre d'achat ou soit de ne rien changer sur l'offre en considération des comparables sur le marché;
9. Basé sur cette représentation, les Acheteurs demandent à l'Intimée de rédiger une promesse d'achat au montant de 320 000 \$, soit 20 000 \$ au-delà du prix demandé ;

10. L'enquête du Plaignant a révélé qu'aucune autre promesse d'achat n'a été déposée au dossier de l'agence en lien avec l'Immeuble 3 ;
11. Malgré le paragraphe 10, la partie Plaignante reconnaît l'existence de d'autres promesses d'achat et les Vendeurs confirment avoir été informés de celles-ci ;
12. Le 12 juin 2022, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour les Acheteurs, conditionnelle à la vente de l'Immeuble 4, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 03832, de l'annexe R – AR 12344 et autres documents transactionnels, en liasse, **pièce P-6**, laquelle est acceptée par les Vendeurs le 14 juin 2022 ;
13. À la section 2.1 de la promesse d'achat, pièce P-6, l'Intimée inscrit le nom du Courtier J.D. comme courtier des Acheteurs, à sa demande ;
14. Le 13 juin 2022, une modification est apportée au contrat de courtage CCV 58011 afin que le nom de l'Intimée, à titre de courtier inscripteur soit substitué par celui du Courtier J.D, à la demande de ce dernier, tel qu'il appert de la capture d'image des activités sur la fiche Centris, **pièce P-7** ;
15. Le 27 juillet 2022, alors que la promesse d'achat PA 03832, pièce P-6, est toujours en vigueur et sous conditions suspensives, les Vendeurs signent un second contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble 3 sur lequel apparaît seulement le nom du Courtier J.D., tel qu'il appert du contrat de courtage CCVE 22954, **pièce P-8** ;
16. Cette stratégie avait pour but de générer plus d'activité sur l'immeuble en question afin d'en accélérer la vente ;
17. Le 28 juillet 2022, l'Immeuble 3 est inscrit sur le site de diffusion de l'information au nom du Courtier J.D. L'inscription est modifiée le jour même pour y ajouter le nom de l'Intimée, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris 14319601 et des activités s'y rapportant, **pièce P-9** ;
18. Le ou vers le 17 août 2022, l'Intimée informe les Vendeurs que l'Immeuble 4 tarde à se vendre. Ainsi, l'Intimée négocie avec les Vendeurs une réduction du prix de vente de l'Immeuble 3, faisant passer celui-ci de 320 000 \$ à 300 000 \$, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 62948, **pièce P-10** ;
19. Les Acheteurs devaient vendre leur immeuble afin de pouvoir acheter celui des Vendeurs ;
20. Cette réduction de prix découle d'une négociation de l'Intimée sur l'ensemble de la transaction, avec l'accord des parties impliquées, nécessitant d'acquiescer personnellement l'Immeuble 4 afin que l'ensemble de la transaction puisse être réalisée, tel qu'il appert des échanges textes datés du 11 août 2022 intervenus entre les Acheteurs

et l'Intimée, **pièce P-15** ;

21. Le 24 août 2022, Keller Williams Connexion émet une facture de rétribution pour la vente de l'Immeuble 3, tel qu'il appert de la **pièce P-11** et du registre individuel de transaction, **pièce P-12** ; la rétribution est partagée entre l'Intimée et le Courtier J.D. ;
22. Le 21 septembre 2022, la vente intervient entre les Vendeurs et les Acheteurs au prix de 300 000 \$, tel qu'il appert de l'index des immeubles, **pièce P-12** ;
23. Dans le cadre de l'Enquête du Plaignant, I.M., l'un des Vendeurs a déclaré :
 - a) Ne pas avoir apprécié son expérience avec l'Intimée;
 - b) Que c'est l'Intimée qui a piloté la transaction sans aucune intervention du courtier J.D. ;
 - c) Avoir subi de la pression de la part de l'Intimée pour accepter la promesse d'achat des Acheteurs ;
 - d) Que l'Intimée a proposé de réduire sa rétribution de 50 % afin de l'inciter à accepter la réduction de prix et faciliter la transaction ;
 - e) Qu'en raison de sa situation familiale il était pressé de vendre, il a accepté la réduction de prix de 320 000 \$ à 300 000 \$ pour se débarrasser ;
 - f) Avoir réalisé que l'Intimée était en conflit d'intérêts lorsqu'il a appris que cette dernière était chargée de vendre l'Immeuble des Acheteurs ;

Immeuble sis rue Laforest (« Immeuble 4 »)

Chef 3

24. Le 30 juin 2022, de façon concomitante à l'achat de l'Immeuble 3 par les Acheteurs, désormais désignés comme les Vendeurs, ces derniers confient à l'agence Keller Williams Connexion, représentée par le Courtier J.D., un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble 4, tel qu'il appert du contrat de courtage CCVE 13491, **pièce P-13** ;
25. Le jour même, une modification est apportée au contrat de courtage, pièce P-13, afin que le nom de l'Intimée soit indiqué comme courtier inscripteur en lieu et place du Courtier J.D., tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 19817, **pièce P-14** ;
26. À une date inconnue, mais à l'été 2022, l'Intimée informe les Vendeurs de son intention d'acquérir l'Immeuble 4 ;

27. Le ou vers le 11 août 2022, précédemment au dépôt de sa promesse d'achat PA 42340, pièce P-16, l'Intimée négocie directement avec ses clients Vendeurs les modalités et conditions d'achat de l'Immeuble 4, tel qu'il appert notamment des échanges textes datés du 11 août 2022, pièce P-15 ;
28. Dans le cadre de ces négociations et à titre incitatif, l'Intimée offre notamment aux Vendeurs de ne pas réclamer sa rétribution payable aux termes du contrat de courtage vente CCVE 13491, pièce P-13 ;
29. En aucun temps pertinent, l'Intimée n'informe les Vendeurs de leur possibilité d'être représentés par un titulaire de permis de leur choix ;
30. Le 16 août 2022, alors que l'Intimée continue de représenter les Vendeurs conformément au contrat de courtage, pièce P-13, elle rédige, à partir du compte InstanetForms du Courtier J.D., avec son autorisation, une promesse d'achat pour elle-même et H.L., au montant de 195 000 \$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 42340 et déclarations du vendeur DV 07435, en liasse, **pièce P-16**, laquelle est acceptée par les Vendeurs le 17 août 2022 ;
31. Le nom du courtier de l'acheteur inscrit à la section 2.1 de la promesse d'achat est encore une fois le Courtier J.D.; c'est d'ailleurs l'Intimée qui fait les mises à jour sur le statut de la vente sur le site de diffusion de l'information, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris 24996399 et de la liste des activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-17** ;
32. Le 14 septembre 2022, la vente intervient entre l'Intimée, H.L. et les Vendeurs au prix de 195 000 \$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-18** ;
33. Le 4 novembre 2022, l'Intimée et H.L. remettent l'Immeuble 4 sur le marché au prix de 349 900 \$, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris 25998028, **pièce P-20** ;
34. Le ou vers le 21 avril 2023, l'Immeuble 4 est revendu au prix de 300 000 \$, après avoir investi une somme approximative de 85 000 \$ en rénovation dans l'immeuble, dégageant un profit brut d'environ 25 000 \$, tel qu'il appert de l'index des immeubles, **pièce P-19** ;
35. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, les Vendeurs de l'Immeuble 4 ont déclaré :
 - a) Que c'est l'Intimée qui a piloté les deux transactions (Immeuble 3 et 4) sans aucune intervention du Courtier J.D., qu'il a parlé au Courtier J.D. qu'une seule fois alors que la transaction de l'Immeuble 4 était finalisée - qu'il a demandé les documents justifiant l'absence de paiement de rétribution ;
 - b) Qu'aucune autre visite n'a eu lieu hormis un monsieur à qui ils ont

ouvert la porte alors que la promesse d'achat de l'Intimée était déjà acceptée, mais encore sous condition de financement ;

- c) Avoir suggéré à l'Intimée de faire une porte ouverte, mais que l'Intimée a décliné l'idée en disant que personne ne viendrait ;
 - d) Que l'Intimée a fait en sorte de baisser le prix d'achat de l'Immeuble 3 afin de réduire le prix d'achat de l'Immeuble 4 à 195 000 \$;
 - e) Ne pas avoir bien vécu la transaction avec l'Intimée ;
36. Lors de son entretien avec le Plaignant, pièce P-24, l'Intimée reconnaît s'être placée en conflit d'intérêts tant envers les Vendeurs de l'Immeuble 3, qu'envers les Vendeurs de l'Immeuble 4 ;

Chef 5

37. Dans le cadre du contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble 4, plusieurs rappels sont transmis à l'Intimée par son agence en raison de documents manquants au dossier de l'agence, tel qu'il appert des courriels transmis les 18 novembre, 14 et 21 décembre 2022, en liasse, pièce P-21 et des courriels datés des 16, 18 et 25 janvier 2023, en liasse, pièce P-22 ;
38. Bien que des rappels ont été transmis, l'Intimée n'a pas transmis sans délai à son agence les déclarations du vendeur DV 07435 et la promesse d'achat PA 42340 ainsi que les documents ayant servi à la réalisation de la transaction de l'Immeuble 4 ;
39. Le 18 novembre 2022, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée à l'OACIQ par le Courtier J.D., tel qu'il appert de la demande d'assistance, pièce P-23 ;
40. L'Intimée n'a aucun antécédent disciplinaire.

Chef 1

[11] La trame factuelle telle qu'énoncée ci-devant, et plus particulièrement le paragraphe 4, démontre que l'intimée a imité la signature de son associé, ce qu'elle reconnaît dans son entrevue avec le syndic (pièce P-24).

Chef 3

[12] Les paragraphes 30, 31, 32 et 34 démontrent clairement que l'intimée s'est placée en conflit d'intérêts en achetant pour elle-même l'immeuble qu'elle avait mandat de vendre en plus de revendre cet immeuble avec profit.

Chef 4

[13] Il est clair que l'intimée a mis beaucoup de pression sur son client pour que ce

dernier réduise son prix de vente, et en ne dénonçant pas à son client qu'elle avait un mandat parallèle sur la propriété des acheteurs. Ce faisant, elle se plaçait à nouveau en conflit d'intérêts.

Chef 5

[14] Le paragraphe 38 est explicite à l'effet que l'intimée n'a pas transmis les documents requis malgré des demandes à cet effet.

V. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[15] La partie plaignante de façon conjointe avec la partie intimée suggère au Comité d'imposer les sanctions suivantes :

Chef 1a) : suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de 30 jours;

Chef 1b) : suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de 30 jours;

Chef 3a) : paiement d'une amende de 3 000 \$;

suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de 90 jours;

Chef 3b) : paiement d'une amende de 3 000 \$;

suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de 90 jours;

Chef 3c) : paiement d'une amende de 3 000 \$;

suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de 90 jours;

Chef 3d) : paiement d'une amende de 3 000 \$;

suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de 90 jours;

Chef 4) : paiement d'une amende de 3 000 \$;

suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de 90 jours;

Chef 5a) : paiement d'une amende de 2 000 \$;

Chef 5b) : paiement d'une amende de 2 000 \$;

QUE les périodes de suspension des chefs 1a), 1b) et 4 soient purgées de façon consécutive entre elles;

QUE les périodes de suspension des chefs 3a), 3b), 3c) et 3d) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive aux chefs 1a), 1b) et 4 pour un total de 240 jours de suspension;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, substituer l'amende des chefs 5a) et 5b) par une réprimande, afin de réduire le montant total des amendes à la somme globale de 15 000 \$;

QU'UN avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée;

QUE l'intimée soit condamnée à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

[16] En résumé, les procureurs demandent donc au Comité d'imposer une suspension de permis de 240 jours, plus une amende de 15 000 \$ à l'intimée et que l'avis de la décision de suspension soit publié dans une publication au choix du Comité, aux frais de l'intimée.

[17] Le procureur du plaignant invoque que des infractions impliquant des conflits d'intérêts constituent des infractions de gravité objective grave où l'intimée a fait fi de toutes les règles en matière de conflit d'intérêts.

[18] Cette situation ne peut être plus claire. D'ailleurs son défaut de soumettre les documents enfreint une règle stricte et constitue également une faute.

[19] À titre de facteurs atténuants, le procureur du plaignant n'en cite aucun.

[20] Quant au procureur de l'intimée, il énonce au Comité que l'intimée détient son permis depuis huit ans et que selon lui, l'intimée n'a commis aucun geste prémédité.

VI. ANALYSE ET DÉCISION

[21] En présence d'une recommandation conjointe présentée par les procureurs des parties, comme en l'espèce, le Comité n'a d'autre choix que d'accepter la recommandation, à moins qu'il ne détermine que celle-ci déconsidère l'administration de la justice ou être autrement contraire à l'intérêt public².

[22] Les concepts mentionnés au paragraphe précédent ont fait l'objet d'une décision du Comité dans l'affaire *OACIQ c. Lauzon*³, laquelle résume très bien le rôle du Comité

2 *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 32 et 34 et *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII), par. 1;

3 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lauzon*, 2024 CanLII 44796 (QC OACIQ);

lorsqu'il est saisi d'un plaidoyer de culpabilité et d'une recommandation conjointe sur la sanction :

[41] Par son plaidoyer de culpabilité, l'Intimée reconnaît que les faits allégués dans la plainte disciplinaire ont été commis et que ceux-ci constituent les fautes déontologiques qui lui sont reprochées à la plainte;

[42] Elle reconnaît aussi l'ensemble des faits et circonstances énoncés au résumé conjoint des faits;

[43] L'arrêt *Pigeon c. Daigneault* a depuis longtemps établi les objectifs que la sanction disciplinaire doit viser à atteindre, soit la protection du public, l'exemplarité, la dissuasion et le droit du professionnel de gagner sa vie;

[44] Les parties ont considéré les facteurs atténuants et aggravants devant être appréciés dans cette affaire;

[45] Elles ont convenu de sanctions qui doivent permettre de répondre aux objectifs visés par celles-ci et, plus particulièrement, celui de la protection du public, sans être punitives, suivant les paramètres établis en cette matière;

[46] Les sanctions suggérées par les parties se situent d'ailleurs à l'intérieur du spectre de celles habituellement retenues pour des infractions de même nature;

[47] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par les parties au terme d'une entente négociée entre elles sur un plaidoyer de culpabilité, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. Il doit y donner suite, sauf s'il les considère contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;

[48] Ainsi, son analyse ne doit pas débiter par la détermination de la sanction qui serait appropriée, pour ensuite la comparer avec celle recommandée conjointement par les parties;

[49] Elle doit plutôt porter sur les fondements de la recommandation commune, incluant les bénéfices importants pour l'administration de la justice, afin de déterminer si cette recommandation est contraire à l'intérêt public ou déconsidère l'administration de la justice;

[50] Cette approche en matière de recommandation conjointe, d'abord établie en contexte criminel ou pénal, fut aussi retenue en matière disciplinaire;

(Le Comité souligne, référence omise)

[23] Par ailleurs, nous ne pouvons également ignorer la position prise par le Comité dans

l'affaire *OACIQ c. Le Pailleur*⁴, dans laquelle le Comité s'exprime ainsi sur les conflits d'intérêts :

[31] Le témoin a déroulé la décision sur culpabilité sur le site de l'OACIQ, mais ne semble pas l'avoir lue au complet. Contre-interrogée, elle réalise qu'elle est la dirigeante d'agence de sa mère, l'intimée, qui a été déclarée coupable de 3 chefs d'accusation de conflit d'intérêts. Elle affirme que l'intimée va devoir se mettre à jour et absolument bien comprendre ce qu'elle doit faire et éviter de faire dans le cadre de ses activités de courtage.

[...]

[128] À notre avis, et en raison de l'accroissement des cas de conflit d'intérêts, un message clair de réprobation et de dissuasion générale doit être envoyé à ceux qui seraient tentés de commettre des infractions semblables.

[131] Le Comité est d'avis que l'imposition de telles amendes ainsi que d'une longue période de réflexion devrait permettre à l'intimée de mieux comprendre quelles sont les règles de sa profession⁴². Il en va de même pour tous les courtiers immobiliers qui seraient tentés de commettre des infractions semblables.

[24] L'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* s'énonce de la façon suivante :

2. Le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés.

(Le Comité souligne)

[25] Cette disposition fait l'objet de plusieurs décisions, mais pour les fins de la présente nous retiendrons la décision de *Gardner c. Lavoie*⁵, dans laquelle l'honorable Simon Ruel, J.C.S., énonce ce qui suit :

[85] L'enjeu central dans les dossiers Gravel et Chouaïby est celui du conflit d'intérêts. Lorsqu'il soumet une promesse d'achat à Ménard alors qu'il est l'un des courtiers inscripteurs de la propriété, Gravel se place-t-il en situation de conflit d'intérêts? Le cas échéant, même s'il agit à titre personnel, Gravel est-il toujours soumis à ses obligations déontologiques?

[86] Face à sont (sic) client, le courtier immobilier a notamment des obligations de prudence, de diligence, de compétence, de disponibilité, d'information et de promotion de ses intérêts. Il doit éviter

4 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ);

5 *Gardner c. Lavoie*, 2015 QCCS 1484 (CanLII);

de se placer en situation de conflit d'intérêts. L'article 5 des *Règles de déontologie de l'ACAIQ* prévoit en effet que :

5. Le membre doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, le cas échéant, il doit le dénoncer aux intéressés. **Notre soulignement.**

[87] La prévention des conflits d'intérêts est un enjeu central du droit professionnel dans une optique de protection du public. Généralement, la notion de conflit d'intérêts vise la situation d'un professionnel qui favorise ou pourrait favoriser ses intérêts personnels ou les intérêts d'un tiers dans le cadre d'un mandat, au détriment de ses devoirs et obligations face à son ou ses clients. Ces éléments ont été reconnus par les comités de disciplines de l'OACIQ au cours des années.

(Références omises)

[26] Comme l'écrit notre collègue, Me Sylvie Poirier⁶ :

Les professionnels doivent faire preuve d'objectivité et d'indépendance dans l'exercice de leurs activités professionnelles. Les membres de certaines professions encore plus que les autres ont une obligation très stricte de ne pas se placer en situation de conflit d'intérêts ou même d'apparence de conflit d'intérêts. Ils doivent placer les intérêts de leurs clients au-dessus de leurs propres intérêts dans les actes qu'ils posent et dans les conseils qu'ils fournissent à titre professionnel.

(Le Comité souligne)

[27] Quant au chef 5, le Comité fait siens les propos tenus par le Comité dans la décision *OACIQ c. Saintelmy*⁷ :

[26] Toutefois, il y a lieu de dissuader les professionnels du courtage immobilier et ainsi, rappeler l'importance de la constitution efficace des dossiers. Cette mesure est mise en place pour légitimer les transactions qu'elles aient lieu ou non et est une assise à la protection du public et des professionnels de l'immobilier.

[28] Encore une fois, compte tenu du plaidoyer de culpabilité, le Comité retient le fait que l'intimée n'a pas donné suite aux demandes du syndic d'obtenir le dépôt des documents dont il était en droit de demander.

[29] Considérant les décisions précitées, le Comité est d'avis que la recommandation conjointe des parties ne déconsidère pas l'administration de la justice et n'est pas

⁶ Sylvie POIRIER, *La discipline professionnelle au Québec*, Les Éditions Yvon Blais, 1998, page 51;

⁷ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Saintelmy*, 2013 CanLII 77823 (QC OACIQ);

contraire à l'ordre public.

[30] La recommandation conjointe est entérinée.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

AUTORISE que la plainte déposée contre l'intimée dans le présent dossier soit amendée par le retrait du chef 2;

PREND acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimée sur les chefs 1, 3, 4 et 5;

DÉCLARE l'intimée coupable du Chef 1a) pour avoir contrevenu 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*;

DÉCLARE l'intimée coupable du Chef 1b) pour avoir contrevenu 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*;

DÉCLARE l'intimé coupable du Chef 3a) pour avoir contrevenu à l'article 22 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable du Chef 3b) pour avoir contrevenu à l'article 21 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable du Chef 3c) pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable du Chef 3d) pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable du Chef 4 pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable du Chef 5a) pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences*.

DÉCLARE l'intimé coupable du Chef 5b) pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences*;

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

IMPOSE à l'intimée les sanctions suivantes :

Chef 1a) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 1b) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 3a) :

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

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de **90 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 3b) :

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

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de **90 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 3c) :

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

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de **90 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée

est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire.

Chef 3d) :

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

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de **90 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 4) :

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

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (G7955) pour une période de **90 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 5a) :

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

Chef 5b) :

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

ORDONNE que les périodes de suspensions des chefs 1a), 1b) et 4 soient purgées de façon consécutive entre elles;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 3a), 3b), 3c) et 3d) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive aux chefs 1a), 1b) et 4 pour un total de **240 jours** de suspension;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **SUBSTITUE** l'amende des chefs 5a) et 5b) par une réprimande, afin de réduire le montant total des amendes à la somme globale de 15 000 \$;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal 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'intimée à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

Me Louis-Denis Laberge, avocat
Vice-président du Comité de discipline

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

Mme Gabrielle Petrucci, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Éric Bellavance
Procureur du Plaignant, absent

Me Simon-Pierre Daviault
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 10 décembre 2025