

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2550

DATE :

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat
M. Jean Guertin, courtier immobilier
Mme Ginette Cholette, courtier immobilier¹

Vice-président
Membre

SAMUEL LECLERC, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

HARRY MANSUY, (E5260)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

I. APERÇU

[1] La protection des consommateurs vulnérables est l'un des premiers objectifs des règles de déontologie régissant les activités des courtiers immobiliers. Dans le cours normal de leurs activités de courtage, il n'est pas inhabituel pour les courtiers d'être l'intermédiaire ou d'interagir auprès d'individus vulnérables, comme certaines personnes âgées, défavorisées ou avec un faible niveau d'éducation.

[2] Lorsqu'un courtier immobilier se retrouve en situation de conflit d'intérêts impliquant des personnes vulnérables, ses actions sont susceptibles d'être grandement altérées, car il pourrait être tenté de prioriser ses propres intérêts plutôt que de respecter ses obligations professionnelles et déontologiques.

¹ A cessé d'être membre du Comité de discipline 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] C'est la raison d'être de l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Le courtier doit toujours s'abstenir de se retrouver dans une situation où il pourrait préférer ses intérêts au détriment du public.

[4] En effet, l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* énonce que le courtier immobilier doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties impliquées dans une transaction.

[5] D'ailleurs, comme le stipule l'article 21 de la *Loi sur le courtage immobilier*, le courtier doit agir avec honnêteté, loyauté et compétence dans l'exercice de ses activités.

[6] Dans la présente affaire, l'acheteuse qui recherchait une maison pour y loger sa famille voulait que chacun de ses enfants ait sa propre chambre à coucher. Pour trouver une telle demeure, elle et son mari ont fait confiance à l'intimé.

[7] Cela dit, tout au long de cette transaction, l'intimé a complètement abdiqué l'ensemble de ses obligations déontologiques.

[8] Tout d'abord, il s'est approprié une somme de 15 000 \$ que les acheteurs lui avait confiée, soit un montant d'argent qui devait servir de mise de fonds sur le prix d'achat de leur nouvelle maison.

[9] Ensuite, au lieu d'agir avec loyauté envers les acheteurs, l'intimé s'est placé dans une situation flagrante de conflit d'intérêts.

[10] Comme l'a affirmé l'honorable juge Daniel Bourgeois JCS de la Cour supérieure dans le cadre d'une poursuite intentée par un prêteur privé contre l'acheteuse²:

Elle (l'acheteuse) a été enfiouapée par un beau parleur (l'intimé) qui lui dit n'importe quoi.

[11] Or, les infractions commises par l'intimé dans la présente affaire sont particulièrement graves puisqu'elle cause un préjudice au public.

[12] 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 pour lesquels l'intimé a été déclaré coupable. Bref, il n'y a pas de recommandation conjointe en l'espèce.

[13] Sur les chefs 1, 2 et 3, le syndic adjoint Samuel Leclerc, représenté par Me Alex Vandal-Milette, recherche l'imposition de la sanction suivante, soit :

- une suspension de permis pour une période globale de 12 mois;

² Voir la pièce P-2, déposée en preuve avec le consentement des parties, soit un article du Journal de Montréal du 12 octobre 2023 qui cite les propos du juge Bourgeois en salle d'audience;

- le paiement d'amendes totalisant la somme de 11 000 \$;
- l'obligation de suivre 3 cours de formation professionnelle;
- la publication d'un avis de suspension;
- le paiement des frais de l'instance et de publication de l'avis.

[14] Quant au procureur de l'intimé, Me Carmine Mercadante, il nous suggère de suspendre le permis de courtage de l'intimé pour une période maximale de 6 mois, lui imposer l'amende minimale de 2 000 \$ et des formations professionnelles.

[15] 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.

[16] Pour les motifs suivants, l'intimé se verra imposer en partie la sanction suggérée par la partie plaignante, soit des amendes totalisant la somme de 6 000 \$, une suspension de permis de 12 mois et l'obligation de suivre 3 cours de formation professionnelle.

[17] À cette sanction, le Comité rajoutera une ordonnance de remboursement de la somme de 15 000 \$ que l'intimé s'est illégalement approprié de l'acheteuse qui a fait affaire avec lui, soit Mme Derosin³.

II. PREUVE SUR SANCTION

- **Les pièces documentaires**

[18] Avec le consentement de Me Mercadante, Me Vandal-Milette dépose en preuve les décisions quasi judiciaires et judiciaires suivantes:

SP-1 : Décision sur culpabilité du Comité rendue contre l'intimé dans le dossier 33-15-1769 en date du 11 janvier 2016, *OACIQ c. Mansuy*, 2016 CanLII 5707 (QC OACIQ);

SP-2 : Décision sur sanction du Comité rendue contre l'intimé dans le dossier 33-15-1769 en date du 9 novembre 2016, *OACIQ c. Mansuy*, 2016 CanLII 87307 (QC OACIQ);

SP-3 : Décision sur culpabilité et sanction du Comité rendue contre l'intimé dans le dossier 33-19-2131 en date du 24 septembre 2019, *OACIQ c. Mansuy*, 2019 CanLII 99056 (QC OACIQ);

SP-4 : Jugement de la Cour du Québec, rendu dans le dossier 540-22-023526-154 en date du 23 février 2016, *A.A. c. Mansuy*, 2016 QCCQ 1609 (CanLII);

³ C'est pour alléger le texte que le Comité désignera la partie acheteuse impliquée à la transaction par son patronyme et non pas pour lui manquer de respect ou de courtoisie;

SP-5 : Jugement de la Cour d'appel du 6 mai 2016 dans le dossier 500-09-026002-162 rejetant la requête pour permission d'en appeler de l'intimé, *Mansuy c. A.A.*, 2016 QCCA 840 (CanLII);

SP-6 : Jugement de la Cour suprême du Canada du 23 février 2017 rejetant la demande d'autorisation d'appel de l'intimé relativement à l'arrêt de la Cour d'appel SP-5, *Harry Mansuy c. A.A.*, 2017 CanLII 8566 (CSC).

[19] Brièvement, qu'il nous soit permis de souligner que dans la décision sur sanction du Comité SP-2, l'intimé s'est vu imposer une suspension de 60 jours et le paiement d'amendes totalisant la somme de 8 000 \$ et quant à la décision sur culpabilité et sanction SP-3, le permis de l'intimé a été suspendu pour une période de 30 jours et l'intimé s'est engagé à payer la somme de 10 000 \$ à la tutrice aux biens de sa victime.

[20] Fait juridique inusité, le jugement SP-3 ci-haut mentionné, lequel faisait suite à un plaidoyer de culpabilité de l'intimé et une recommandation conjointe sur sanction, a été porté en appel par ce dernier devant la Cour du Québec⁴. L'intimé voulait retirer son plaidoyer de culpabilité et modifier la recommandation conjointe (30 jours de suspension et l'engagement de rembourser 10 000 \$ à A.A. tutrice aux biens de R.L.) par une simple réprimande.

[21] Quant à SP-4, SP-5 et SP-6, il s'agit de 3 jugements rendus dans la même affaire. Le premier jugement, SP-4, est rendu par la Cour du Québec en 2016. L'intimé est condamné à payer la somme de 45 400 \$ à A.A., qui agit à titre de tutrice aux biens de R.L.

[22] Dans cette affaire, l'intimé est condamné à payer à A.A. en sa qualité de tutrice aux biens de R. L. la somme de 45 400 \$ car le tribunal vient à la conclusion qu'un prêt allégué par l'intimé n'a jamais existé.

[23] Premièrement, il y a absence de preuve de déboursement par l'intimé. Bref, l'intimé n'est pas en mesure de fournir des documents qui démontrent qu'il a réellement prêté les sommes à A.A.

[24] Deuxièmement, le tribunal juge que l'intimé n'est pas crédible en raison de nombreuses incohérences dans son témoignage particulièrement sur les dates et les circonstances entourant la reconnaissance de dette.

[25] Troisièmement, le tribunal considère que R.L. était inapte à contracter au moment de la signature d'une reconnaissance de dette en raison de son état de santé. Les relevés bancaires de R.L. montrent qu'elle n'a jamais encaissé les sommes supposément prêtées aux dates mentionnées dans la reconnaissance de dette. Ainsi, l'acte de prêt constaté par la reconnaissance de dette P-2 est déclaré invalide considérant l'absence de remise d'argent. Finalement, l'intimé a été condamné à payer la somme de 45 400 \$ à R.L.

[26] L'intimé a porté ce jugement en appel à la Cour d'appel du Québec. Sa requête pour

4 *Mansuy c. Deschamps*, 2020 QCCQ 8119 (CanLII), requête en rejet d'appel accueillie;

permission d'en appeler fut rejeté le 6 mai 2016.

[27] Enfin, le 23 février 2017, la demande d'autorisation de l'intimé devant la Cour suprême du Canada fut rejetée.

[28] Or, un plumitif récent de la Cour du Québec fait voir que le jugement rendu par la Cour du Québec en date du 23 février 2016 n'est toujours pas satisfait par l'intimé⁵.

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

III. LE TÉMOIGNAGE DE L'INTIMÉ

[30] L'intimé est assermenté et questionné par Me Mercadante. Comme première question à l'intimé, son procureur lui demande depuis quand il est courtier immobilier. L'intimé lui répond : « Depuis 2010, 15 ans⁶. ».

[31] Me Mercadante avise son client que la présente audition concerne la sanction que le Comité doit lui imposer et non pas les faits qui ont donné lieu à sa déclaration de culpabilité. Bref, qu'il n'est pas question de refaire le procès. L'intimé répond par l'affirmative qu'il comprend la nuance⁷.

[32] Ensuite, le procureur souhaite savoir quel impact la décision sur culpabilité a eu sur l'intimé. L'intimé répond que la décision du Comité a complètement bouleversé sa vie, lui entraînant un stress chronique et de l'anxiété. Il en résulte aussi des problèmes cardiaques, qu'il traite désormais avec un médicament. Aussi, depuis la décision, il souffre de diabète.

[33] Comme autre conséquence de cette affaire, l'intimé témoigne au sujet de la médiatisation de son dossier et plus précisément de l'article du *Journal de Montréal* où le juge Daniel Bourgeois parle de lui dans des termes peu flatteurs⁸.

[34] Selon l'intimé, cet article de journal, publié le 12 octobre 2023, soit plus d'un an avant le dépôt de la plainte dans le présent dossier⁹, aurait eu un effet désastreux sur sa carrière. Questionné à ce sujet, l'intimé est d'avis que pour les personnes qui le connaissaient avant, cela n'a rien changé. Mais depuis l'article, il arrive que certains courtiers lui posent des questions.

[35] Ensuite, l'intimé réitère que dans le cadre de la transaction visée par le présent dossier, il n'a jamais reçu de rétribution. Aujourd'hui, financièrement, sa situation est mauvaise. Il ne

5 Le Comité dépose au dossier du greffe sous la cote C-1 un plumitif dans le dossier 540-22-023526-154 en date du 30 mars 2026;

6 Or, selon l'attestation de l'OACIQ, pièce P-1, l'intimé détient un certificat d'agent immobilier affilié depuis le 20 mai 2008. Ainsi, l'intimé n'est pas courtier immobilier à compter de 2010, mais plutôt depuis 2008;

7 Pourtant, comme nous le verrons plus loin, ses observations additionnelles déposées à la demande du Comité ne respectent pas ce principe simple à saisir;

8 *Supra*, note 1, voir la pièce P-2;

9 La plainte disciplinaire dans le présent dossier est signée par le syndic adjoint en date du 8 octobre 2024;

peut plus faire de transactions, il se considère « comme effacé et il ne s'affiche pas comme il s'affichait auparavant. Il pouvait avoir trois ou quatre listings qui roulaient maintenant, il n'en a seulement un ou deux. » Bref, son chiffre d'affaires a diminué considérablement.

[36] À titre de sanction, l'intimé affirme qu'il est disposé à suivre des cours de perfectionnement.

[37] Contre-interrogé par Me Vandal-Milette, celui-ci demande à l'intimé s'il existe une preuve médicale quelconque de son état actuel, puisqu'il fait référence à un billet médical antérieur qu'il a invoqué sans succès pour obtenir la remise de l'audition sur culpabilité¹⁰. Par la suite, l'intimé confirme au procureur qu'il n'a pas de preuve médicale de ce qu'il prétend au sujet de son état actuel de santé.

[38] Questionné par le procureur du syndic sur la pièce SP-3, soit la décision sur culpabilité et sanction du Comité qui prend acte de son engagement de payer à A.A., ès qualités de tutrice aux biens de R. L., la somme de 10 000 \$, l'intimé affirme qu'une preuve de paiement de la somme de 10 000 \$ existe, mais qu'il ne la pas avec lui aujourd'hui.

[39] L'intimé affirme alors au procureur du syndic adjoint que s'il n'avait pas payé la somme de 10 000 \$, il ne serait pas devant le Comité aujourd'hui, puisqu'il n'aurait pas de permis de courtage¹¹.

[40] Enfin, questionné par madame Cholette, l'intimé reconnaît qu'il a lui-même pris la décision de ne pas inscrire des immeubles au motif qu'il a présentement un dossier pendant devant l'OACIQ. En somme, il préfère référer ses inscriptions à d'autres courtiers immobiliers.

[41] Ce témoignage de l'intimé est particulièrement étonnant.

[42] D'une part, l'intimé se dépeint comme une victime du processus disciplinaire et ne présente aucun signe de remords. Autrement dit, il ne démontre aucune volonté de corriger son comportement.

[43] D'autre part, il se plaint de ne plus pouvoir inscrire des immeubles à cause de ses problèmes avec l'OACIQ. Par contre, il affirme qu'il est toujours actif puisqu'il dirige ses inscriptions vers d'autres courtiers immobiliers.

[44] L'intimé réitère au cours de son témoignage qu'il n'a reçu aucune rétribution. Pourtant, l'acheteuse lui a versé la somme totale de 43 000 \$, dont 28 000 \$ en argent comptant.

10 OACIQ c. *Mansuy*, 2025 CanLII 31969 (QC OACIQ), demande de remise de l'intimé rejetée;

11 Dans la décision SP-3, le Comité présidé par Jean-François Malette prend acte de l'engagement de l'intimé de payer la somme de 10 000 \$ à R.L., mais ne lui ORDONNE pas de payer n'y de se conformer à son engagement. Pour tout juriste, cette distinction est fondamentale. Le présent Comité a demandé à Me Mercadante de lui fournir la preuve de paiement de la somme de 10 000 \$. Seul un chèque de 5 000 \$ à l'ordre de l'OACIQ a été déposé. Cependant, le Comité ne dispose d'aucune preuve du paiement du solde de 5 000 \$ par l'intimé;

[45] Mais il y a plus. L'intimé s'est approprié l'acompte de 15 000 \$ que l'acheteuse lui avait remis et qui devait être appliqué sur le prix d'achat de la maison.

[46] De toute évidence, l'intimé n'a visiblement rien appris du processus disciplinaire.

IV. REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION DU SYNDIC ADJOINT

[47] Me Vandal-Milette débute son argumentaire en soulignant que l'exercice du courtage immobilier est un privilège qui impose à l'intimé l'obligation de respecter les règles déontologiques.

[48] 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 Vandal-Milette plaide que la sanction doit être proportionnelle et individualisée en fonction de tous les facteurs objectifs et subjectifs propres au dossier.

[49] Quant aux facteurs aggravants, le procureur du syndic souligne:

- la gravité objective très élevée des infractions;
- les infractions sont au cœur de la profession;
- les gestes portent atteinte à l'image de la profession;
- sur le chef 1, l'appropriation de la somme de 15 000 \$;
- l'expérience de l'intimé;
- le comportement dilatoire de l'intimé tout au long de l'instance;
- la transgression volontaire de la norme;
- l'abus de confiance envers les acheteurs;
- ses antécédents disciplinaires, dont 3 antécédents en matière de conflit d'intérêts;
- un risque de récidive élevé.

[50] Autre facteur aggravant, le prix payé pour la maison. Selon la pièce P-8, l'acheteuse devait payer 329 000 \$ pour acquérir la maison, moins la somme de 15 000 \$ déjà versée à l'intimé en fidéicomis. Donc, chez le notaire, l'acheteuse devait 314 000 \$. Or, l'acte de vente du 3 février 2020 devant la notaire Bourassa fait voir que l'acheteuse paie finalement la somme totale de 349 500 \$ pour l'achat de la propriété.

[51] Quant aux facteurs atténuants, le procureur du syndic n'en voit aucun.

[52] Vu ce qui précède, l'avocat du syndic adjoint nous suggère d'imposer les sanctions

suivantes :

- Chef 1 : une suspension de 120 jours, une amende de 5 000 \$ et l'obligation de suivre la formation: « La gestion des comptes en fidéicommis »;
- Chef 2 : une suspension de 12 mois et l'obligation de suivre la formation: « Éthique et déontologie : courtier agissant principalement en courtage résidentiel »;
- Chef 3a) : une amende de 3 000 \$ et l'obligation de suivre la formation « La tenue des dossiers et registres »;
- Chef 3b) : une amende de 3 000 \$;
- Ordonner que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente entre elles, pour un total de 12 mois;
- Publication d'un avis de suspension et condamnation à tous les frais, incluant les frais de publication.

[53] À l'appui de ses suggestions de sanctions, la partie plaignante nous invite à prendre connaissance des précédents jurisprudentiels suivants :

Cour suprême du Canada

- *R c. Parranto*, 2021 CSC 46, paragr. 17 et 22
- *R c. Nasogaluak*, 2010 CSC 6, paragr. 44

Cour d'appel du Québec

- *Landry c. R.*, 2022 QCCA, paragr. 202, 204 et 216
- *Marston c. AMF*, 2009 QCCA 2178, paragr. 67 et 68
- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA), paragr. 37 à 39
- *Salomon c. Comeau*, 2001 CanLII 20328 (QC CA), paragr. 75

Cour supérieure du Québec

- *Beaulieu c. Tribunal des professions*, 2025 QCCS 3106, paragr. 37 à 60

Tribunal des professions

- *Malouf c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2024 QCTP 45, paragr. 74 à 81
- *Kevorkian c. Notaires (Ordre professionnel des)*, 2024 QCTP 41, paragr.

34 à 43

- *Tremblay c. Travailleurs sociaux et des thérapeutes conjugaux et familiaux (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 57, paragr. 63 et 64
- *Rabbani c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2022 QCTP 3, paragr. 78
- *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56, paragr. 37 et 38
- *Paquin c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 55, paragr. 52
- *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 1, paragr. 116 à 118
- *Adle c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2018 QCTP 12, paragr. 65
- *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3, paragr. 97, 99 et 107
- *Laurion c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 59, paragr. 25
- *Ubani c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2013 QCTP 64, paragr. 55, 56 et 62 à 67
- *Mercier c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 89, paragr. 35 et 36
- *Camerlain c. Optométristes (Ordre professionnel des)*, 2007 QCTP 36, paragr. 187 à 192
- *Chevalier c. Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTP 137, paragr. 18
- *Blanchet c. Avocats*, 2005 QCTP 60, paragr. 104 à 108
- *Lemire c. Médecins*, 2004 CanLII 59 (T.P.), paragr. 66
- *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Dupont*, 2005 QCTP 7, paragr. 76
- *Fillion c. Laurent, ès-qual. (notaires)*, 2000 QCTP 5, p. 11

Comité de discipline

- *OACIQ c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ), paragr. 124 à 128

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

V. REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION DE LA PARTIE INTIMÉE

[55] D'entrée de jeu, Me Mercadante nous renvoie à la décision sur sanction rendue en 2023 par le Comité dans l'affaire *OACIQ c. Tardif*¹². Le procureur cite l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* afin de souligner que la sanction doit non seulement coller aux faits du dossier, mais elle doit aussi tenir compte du droit du professionnel d'exercer sa profession.

[56] Ensuite, Me Mercadante nous rappelle les principes élaborés par le juge Vanchestein du Tribunal des professions dans l'affaire *Serra*¹³, particulièrement aux paragraphes 117 et 118 du jugement.

[57] Ainsi donc, le procureur de l'intimé pose les questions suivantes : Est-ce que le processus disciplinaire a suffisamment dissuadé l'intimé de répéter son comportement? Est-il nécessaire pour le Comité d'imposer une longue période de suspension à l'intimé?

[58] Me Mercadante plaide par la suite qu'il n'y a aucune preuve en l'espèce que l'intimé a soutiré de l'argent dans le présent dossier. Bref, l'intimé n'a pas pris d'argent de qui que ce soit dans l'affaire. Le vice-président du Comité intervient afin de faire comprendre au procureur de l'intimé que son assertion n'est pas conforme à la preuve administrée lors de l'audition sur culpabilité¹⁴.

[59] Le procureur de l'intimé est d'avis que le Comité, dans l'élaboration de sa sanction, doit se limiter aux reproches qui sont décrits dans chacun des chefs. Le procureur est d'opinion que tout autre blâme et reproches additionnels dévoilés par la preuve ne doivent pas être analysés lors de la détermination de celle-ci. L'intimé n'a pas été déclaré coupable de vol ou de fraude, et selon le procureur de l'intimé, cette distinction est importante. En somme, le procureur de l'intimé voudrait que le Comité restreigne son analyse au libellé de la plainte et occulte l'ensemble de la preuve qui établit le comportement malveillant de l'intimé et son effet préjudiciable sur le consommateur.

[60] Cela dit, Me Mercadante plaide que le processus disciplinaire a été éprouvant pour son client, comme on peut le constater, suite à son témoignage. L'avocat est par ailleurs d'avis que l'intimé doit être un bon courtier puisqu'il travaille avec 60 autres courtiers dans son agence.

[61] Me Mercadante revient sur l'article du *Journal de Montréal* P-2 et considère que le contenu de ce document est dévastateur sur la réputation de son client. Il s'agit d'une sanction sévère en soi dont le Comité doit absolument tenir compte afin de particulariser sa propre

12 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ);

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

14 Voir le paragraphe 61 de la décision sur culpabilité. En plus de se faire payer la somme de 43 000 \$ par Derosin et son mari, l'intimé s'est approprié la somme de 15 000 \$ qu'il avait négligé de déposer dans un compte en fidéicommis;

sanction au cas de l'intimé.

[62] Quant à la somme de 10 000 \$ que l'intimé devait rembourser à A.A. ès qualités de tutrice à R.L., le procureur réitère la même affirmation que l'intimé a fait au cours de son témoignage, c'est-à-dire qu'il est évident que l'intimé a remboursé cette somme sinon l'OACIQ ne lui aurait pas délivré un permis de courtage.

[63] Enfin, une suspension de 12 mois comme le suggère le syndic adjoint est beaucoup trop longue considérant que l'intimé est aujourd'hui âgé de 71 ans. Vu tout ce qui précède, l'avocat de l'intimé nous suggère d'imposer une suspension maximale de 6 mois à l'intimé et l'amende minimale.

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

VI. RÉPLIQUE DU SYNDIC ADJOINT

[65] Me Vandal-Milette revient sur le chef 1 et l'appropriation. Selon la jurisprudence, le simple fait pour un professionnel de ne pas déposer un chèque dans son compte en fidéicommissaires alors qu'il a l'obligation déontologique de le faire constitue une appropriation. Bref, il n'est pas nécessaire de prouver où est allé l'argent.

[66] Quant à la médiatisation du dossier, l'avocat est d'avis qu'il n'y a pas « médiatisation à outrance », il s'agit d'un seul article au sujet du présent dossier.

[67] Il ne s'agit donc pas d'un cas où la sanction doit être modulée à la baisse.

[68] Cela dit, le Comité partage entièrement la réplique du syndic adjoint.

VII. L'INTERVENTION FONDÉE SUR R. c. NAHANE¹⁵ DU COMITÉ

[69] À la suite d'une suspension, le Comité avise les parties qu'il envisage octroyer une peine supérieure à celle que le syndic adjoint demande. En conséquence, le Comité informe les parties de la situation, expose sommairement ses préoccupations et leur accorde un délai afin de leur donner l'occasion de réagir.

[70] De plus, le 12 décembre 2025, le vice-président du Comité fait parvenir le courriel suivant aux procureurs des parties:

Le vice-président au dossier ci-haut mentionné, Me Daniel M. Fabien, au nom du Comité, me demande de vous aviser de ce qui suit :

1. Me Mercadante doit nous faire parvenir la documentation et les pièces justificatives relatives à la satisfaction du jugement dans le dossier 540-22-023526-154 (SP-4) ainsi qu'à l'égard de du paiement de l'engagement pris par M. Mansuy dans le dossier du Comité numéro 33-19-2131, et ce, au plus tard le 15 décembre 2025;

15 2022 CSC 37 (CanLII);

2. Relativement à la sanction suggérée par la partie plaignante, conformément aux principes établis dans l'arrêt Nahanee, 2022 CSC 37 (CanLII), en plus du fait que le Comité est d'avis que la suggestion du syndic n'est pas suffisamment dissuasive au cas de l'intimé, il souhaite souligner les éléments additionnels suivants aux parties :

- a) La grande gravité objective des antécédents disciplinaires de l'intimé;*
- b) L'important risque de récidive de l'intimé souligné par le syndic;*
- c) Le fait indéniable que l'intimé se moque du processus disciplinaire;*
- d) L'absence de véritable repentir;*
- e) Le préjudice subi par Derosin qui a non seulement perdu sa mise de fonds de 15 000 \$, mais elle a aussi payé la maison 349 500 \$ alors qu'elle devait en vertu de P-8 la payer 314 000 \$, soit 329 000 \$ moins le dépôt de 15 000 \$. Derosin a donc subi un préjudice important de **35 500 \$**, ce qui n'est pas peut dire;*
- f) La gravité objective intense du comportement déloyal de l'intimé envers les consommateurs que le Comité doit protéger;*
- g) Enfin, une question importante que le Comité se pose dans le présent dossier, à savoir, l'intimé est-il récupérable?*

3. Le Comité est donc dans l'attente de vos représentations relativement à ce qui précède dans les délais établis lors de l'audition sur sanction du 8 décembre 2025.

[71] Le 16 janvier 2026, la partie plaignante nous transmet ses représentations additionnelles. Il y a lieu de reproduire ci-après certains extraits de l'argumentaire du syndic adjoint :

[...]

Sachez tout d'abord que le plaignant entend maintenir la recommandation ci-haut. Ainsi, ce dernier se permettra des commentaires additionnels visant à soutenir la suggestion déjà formulée devant vous.

D'un point de vue global, le plaignant demeure convaincu que sa recommandation respecte les objectifs de la sanction disciplinaire et qu'elle fait écho aux chefs d'infraction qui sont reprochés à l'intimé dans sa plainte. Rappelons à cet égard que le plaignant a été candide à l'occasion de son témoignage rendu lors de l'audience sur culpabilité : les chefs qu'il a portés contre l'intimé s'appuient sur les faits qu'il jugeait être en mesure de démontrer à la lumière du fardeau qui est le sien.

[...]

Comme avancé devant vous en salle d'audience, en matière de défaut de déposer des sommes en fidéicomis, la décision la plus sévère que le plaignant répertorie fait état de l'imposition d'une période de suspension de 120 jours, alors que celui-ci vous recommande l'imposition d'une période de suspension équivalente à laquelle il adjoint une amende de 5 000 \$ et l'obligation de suivre une formation sur le sujet concerné. Le plaignant excède ainsi la fourchette en vigueur, ce qui colle au portrait dressé par les facteurs objectifs et subjectifs dont fait montre la situation de l'intimé.

[...]

En l'espèce, alors que l'intimé collectionne tout autant les facteurs aggravants que Mme *Le Pailleur*, le plaignant suggère au Comité de lui imposer une période de suspension de son permis du double de celle imposée à cette dernière. Le plaignant est d'avis qu'une telle suggestion est tout à fait justifiée, lui qui a notamment pris en compte l'âge avancé de l'intimé. À un peu plus de 71 ans, celui-ci risque peu de reprendre la pratique professionnelle s'il est mis hors d'état de nuire pour une pareille période.

[...]

Pour ce qui est de la condamnation au paiement d'une somme de 45 400 \$ plus intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle à A.A. par la Cour du Québec, l'intimé fait défaut de produire de quelconque document à cet égard. Il invite ainsi le Comité à le croire sur parole lorsqu'il affirme devant lui qu'il s'est acquitté de cette dette. Le plaignant, tout comme le présent banc, s'est déjà prononcé quant à la crédibilité qu'il accorde à l'intimé et, ce faisant, il se permet de douter de la véracité de telles affirmations.

[...]

À la lumière de l'ensemble de ces observations, le plaignant réitère que les sanctions recommandées par lui demeurent conformes aux principes dégagés par la jurisprudence, tout en tenant compte des nombreux facteurs aggravants relevés au dossier. Elles constituent, de l'avis du plaignant, une réponse proportionnée, nécessaire et adéquate pour protéger le public et maintenir l'intégrité de la profession.

(Le Comité souligne, référence omise)

[72] Quant à la partie intimée, en date du 29 janvier 2026, Me Mercadante nous fait parvenir une lettre à laquelle est jointe de la jurisprudence. Quant aux représentations additionnelles de l'intimé, elles ne sont pas signées par le procureur, mais plutôt l'intimé. Il y a lieu ici également de reproduire certaines des observations de l'intimé :

[73]

[...]

5. En tout temps pertinent aux présentes, l'intimé n'a encaissé aucune commission de la part des parties et a toujours agi **avec l'intention libérale d'aider toutes les personnes intéressées**. J'ai été très peiné que ces gens aient à payer ces sommes.

6. Il n'est donc pas question d'un conflit d'intérêts et l'intimé a agi dans le seul et unique but d'aider Mme Derosin à avoir un toit sur la tête.

[...]

19. L'intimé est le père de 4 filles. Ses filles ont été très affectées par la publication de l'article car elles savent depuis toujours que l'intimé n'a jamais fait de mal à personne. Il a simplement voulu aider des amis. Les filles de l'intimé connaissent son caractère foncièrement bon et généreux **La médiatisation de cette affaire représente déjà une punition** très lourde à porter parce qu'elle a fait des victimes par ricochet : les propres enfants de l'intimé.

20. Le dossier actuel est donc teinté par l'orientation donnée au dossier par le commentaire de Me Bourassa contenu aux articles susmentionnés, selon lequel l'intimé est « dangereux » et par la publicité négative qu'entraîne pour l'intimé la médiatisation du dossier, tel qu'il appert du présent dossier.

[...]

26. L'OACIQ a pris l'initiative de citer l'intimé devant le Comité de discipline mais Mme Derosin aurait très bien pu déposer une plainte à la Chambre des notaires du Québec afin d'obtenir le redressement de ses griefs à l'endroit des notaires Bourassa et Brossard.

[...]

29. L'intimé n'a perçu aucune commission car il avait pour seule volonté d'aider Mme Derosin et M. Casimir. C'est un facteur d'exonération.

30. Mme Derosin n'a d'ailleurs pas été représentée adéquatement devant la Cour du Québec, chambre civile, dans le contexte du recours entrepris par le prêteur privé, recours fondé sur les actes rédigés et publiés par le notaire Brossard.

31. Par ailleurs, l'avocat de Mme Derosin était en conflit d'intérêts et ne devait pas les représenter car il était inhabile en raison de ce conflit d'intérêts

32. À la suite de la parution des articles du Journal de Montréal, le syndic adjoint de l'OACIQ a recueilli le témoignage de la notaire Stéphanie

Bourassa.

33. La notaire Bourassa a alors déclaré au syndic adjoint que « Harry Mansuy est dangereux » et devait être sorti du marché, laissant entendre que l'intimé doit absolument être suspendu pour une longue période, indépendamment des faits du dossier.

34. Le syndic adjoint avait donc une mission à accomplir.

35. Or, la notaire Bourassa est à la fois juge et partie car elle et son associé d'alors, Me Brossard, ont intérêt à ce que l'intimé soit la seule personne responsable des sommes que Mme Derosin et M. Casimir doivent payer.

36. Or, Mme Derosin et M. Casimir ne se sont jamais engagés à payer ces sommes mais ont été forcés de le faire en raison de conventions notariées auxquelles Mme Derosin et M. Casimir n'ont jamais consenti à ces actes signés à toute vitesse.

37. Cette situation est d'autant plus scandaleuse que Mme Derosin et M. Casimir n'ont jamais eu l'occasion de dire pourquoi ils ne devaient pas les sommes dues lors de l'audition de la demande introductive d'instance intentée par le prêteur privé.

38. Les plaintes portées contre l'intimé résultent en partie d'une pression indue exercée par Me Bourassa et ces plaintes sont donc teintées par une motivation étrangère à la règle de droit.

39. Cette situation porte donc atteinte aux **droits fondamentaux** de l'intimé.

(Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[74] En définitive, le syndic adjoint est d'avis que bien que la sanction qu'il suggère soit sévère, elle est proportionnée, individualisée et colle aux faits du présent dossier. Bref, elle envoie un sérieux message à l'intimé qu'il doit s'amender.

[75] En ce qui concerne l'intimé, il est convaincu que le Comité le traite de manière injuste. De plus, il estime que cette affaire est due uniquement à la négligence d'autrui, particulièrement les notaires, puisqu'il n'a fait qu'aider une mère de famille de la communauté haïtienne à se trouver une maison.

[76] Tout compte fait, l'intimé conteste l'ensemble du raisonnement qui fonde la décision sur culpabilité du Comité et n'a aucunement l'intention de corriger son comportement puisqu'il persiste à se faire croire qu'il n'est aucunement fautif.

[77] Cela étant dit, le Comité doit maintenant s'engager dans la délicate tâche d'imposer une sanction qui tient compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire, dont la protection du public, le tout, à la lumière de toutes les circonstances de cette affaire.

VIII. ANALYSE ET DÉCISION

A. Le préambule

[78] Dans l'affaire *St-Laurent c. Médecins*¹⁶, le Tribunal des professions décide :

L'audition sur la sanction ne constitue pas une forme de révision de la culpabilité ni une seconde chance de parfaire une défense. Les représentations et les témoignages sur la sanction, sans mettre en cause la culpabilité d'un professionnel, peuvent servir à établir la gravité de l'offense et influencer sur la sanction. En matière criminelle, il n'en est pas autrement, semble-t-il à la lumière de l'arrêt Gardiner de la Cour Suprême.

[79] Conformément aux enseignements de la Cour suprême dans l'arrêt *ACA/Q c. Proprio Direct inc.*¹⁷, la *Loi sur le courtage immobilier* a pour objet d'assurer la protection du consommateur.

[80] Cela étant dit, l'article 2098 du *Code civil du Québec* édicte que le courtier immobilier est un prestataire de services. Les obligations du prestataire de services sont prévues à l'article 2100 de *Code civil du Québec* :

Art. 2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, **avec prudence et diligence**. Ils sont aussi tenus, **suivant la nature** de l'ouvrage à réaliser ou **du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.**

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[81] Cela étant dit, l'exercice d'une profession n'est pas un droit, mais plutôt un privilège qui comporte l'obligation corrélative de respecter de strictes exigences déontologiques.¹⁸

[82] La Cour suprême dans l'arrêt *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume Itée*¹⁹, 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 irrite tout contrat comme si une clause y pourvoyait** (Lluelles et Moore, no 1977). En effet, par le jeu combiné des

16 (1997) CanLII 17367 (QC TP), p. 64;

17 2008 CSC 32 (CanLII);

18 *Lecourt c. Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des)*, 2010 QCTP 70 (CanLII), paragr. 66;

19 2023 CSC 25 (CanLII);

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 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)

[83] Or, en l'espèce, l'acheteuse Derosin a fait confiance à l'intimé parce qu'il lui a promis de lui trouver une maison pour y loger sa famille.

[84] Quant à l'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.

(Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[85] 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)

[86] Ces obligations de loyauté sont fondamentales, d'ordre public et visent à protéger le consommateur.

[87] Examinons chaque chef d'accusation pour lequel l'intimé a été reconnu coupable.

B. Le chef 1 et l'acompte de 15 000 \$

[88] L'intimé a été déclaré coupable d'avoir fait défaut de déposer dans un compte en fidéicomis la somme de 15 000 \$ reçue à titre d'acompte sur le prix d'achat de la maison inscrite par l'intimé, le tout en violation de l'article 43 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, la déontologie des courtiers et la publicité*.

[89] Selon la preuve prépondérante, les parties signent un contrat²⁰, qui se lit comme suit :

CONVENTION DE BAIL LOCATION OPTION D'ACHAT

LA PRÉSENTE CERTIFIE QUE MME MARIE-YOLÈNE DEROSIN ET M RIGAUD DEMEURANT 5577 RUE CHARLEROI, MONTRÉAL, QUÉBEC H1G 3A8, CONCLUENT UNE ENTENTE DE LOCATION OPTION D'ACHAT POUR LA PROPRIÉTÉ SITUÉE AU 11 389 AV. PLAZA, MONTRÉAL-NORD, QUÉ. H1H-4N2.

UN DÉPÔT DE GARANTIE DE 15 000 \$ (QUINZE MILLE DOLLARS) EST VERSÉ CE JOUR PAR TRAITE BANCAIRE AU BÉNÉFICE MARIE-LUCE ALTÉMÉ DOMICILIÉE AU 5 BOUL. BELLEROSSE EST, APT 103 (VIMONT) LAVAL H7K-1S5.

LA CONVENTION PRÉVOIT QUE LE DÉPÔT DE GARANTIE SERA EN MOINS DU PRIX D'ACHAT SOIT (329, 000.00 – 15,000.00 = 314,000.00)
ET LE PRIX DU LOYER MENSUEL SERA CALCULÉ COMME SUIV :
CAPITAL-INTÉRÊT-TAXES-ASSURANCE EN ATTENDANT LE
TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ. LA CONVENTION DOIT ÊTRE SIGNÉE
D'ICI 10 JOURS.

20 Pièce P-8;

SIGNÉ À MONTRÉAL, LE 14 MAI 2019.

(Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[90] D'abord, c'est l'intimé qui rédige ce contrat. Ensuite, il le fait signer par Derosin et la soi-disant vendeuse.

[91] Or, il est évident que le dépôt de garantie mentionné dans ce document est un acompte sur le prix d'achat. Ainsi donc, suivant la norme déontologique, cette somme doit être déposée dans un compte en fidéicomis. Cependant, l'intimé décide de faire changer la traite bancaire payable au notaire Brossard en fidéicomis à son ordre. Ensuite, il ne déposera jamais cette somme de 15 000 \$ dans un compte en fidéicomis.

[92] Mais il y a plus. La somme de 15 000 \$ n'est pas déduite du prix d'achat de la maison, comme le prévoit le contrat ci-haut reproduit préparé par l'intimé lui-même.

[93] Bien plus, selon la version de l'intimé, l'intimé déclare qu'il a tout simplement remis cette somme à la vendeuse Altémé parce qu'elle en avait besoin. Permettez-nous d'en douter fortement. De là, l'appropriation par l'intimé.

[94] Mais l'intimé ne déroge pas à ce sujet. Il défend, envers et contre tous, l'indéfendable et improvise au fur et à mesure qu'il témoigne. Pourtant, la jurisprudence est unanime. Lorsqu'un professionnel a l'obligation de déposer une somme d'argent en fidéicomis, s'il ne le fait pas, cette omission constitue une faute déontologique.

[95] Bien plus, il s'agit d'une appropriation que la jurisprudence associe à une trahison des intérêts de l'acheteuse Derosin²¹.

[96] En raison de la malveillance de l'intimé, Derosin perd sans aucune équivoque une somme de 15 000 \$ qui devait lui servir d'acompte sur le prix d'achat de sa maison.

C. Le chef 2 et le conflit d'intérêts

[97] Par la suite, lorsque l'acheteuse Derosin se rend chez le notaire pour signer l'acte de vente, le prix de vente est plus élevé que prévu. Il est rendu à 349 500 \$.

[98] Il n'est plus fixé à 329, 000.00 – 15,000.00 = 314,000.00. Bref, Derosin paie beaucoup plus cher. En fait, 35 500 dollars de trop.

[99] La version donnée par l'intimé lors de l'audition sur culpabilité au sujet de cette séquence était cousue de fil blanc. Comme le fait voir l'affirmation du notaire Brossard, reproduite dans l'article du *Journal de Montréal*²², au sujet du prêt privé, il appert ce qui suit :

21 *Blanchet c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTP 60 (CanLII), paragr. 104 à 108;

22 Voir la pièce P-2, à la page 4 du document. Il y a lieu de rappeler que cet article de journal a été déposé en preuve avec le consentement du procureur de l'intimé Me Vladimir David et que le syndic adjoint Samuel

Histoire simple

Joint par notre Bureau d'enquête, le notaire Jean J. Brossard, aujourd'hui à la retraite, qui a fait la transaction, s'est défendu d'avoir mal agi.

« Elle est facile, l'histoire. Il a mis l'argent dans ses poches, M. Mansuy, au lieu de payer le prêt [au prêteur privé]. Elle s'est fait avoir [Mme Derosin] », a-t-il commenté. Il a nié l'existence d'un quelconque solde de prix de vente dans cette transaction.

[100] Bref, l'intimé s'enrichit au détriment de Derosin.

[101] Il s'agit évidemment d'un geste malhonnête et une transgression volontaire inouïe de la norme déontologique.

D. Le chef 3 et la tenue des dossiers de l'intimé

[102] Que dire de cette infraction au sujet du formulaire de modifications MO 80263 daté du 31 juillet 2019 et du formulaire MO 66619 daté du 30 octobre 2019 qui ne sont pas transmis sans délai par l'intimé à son agence?

[103] Sans surprise, l'intimé blâme l'administrateur de son bureau et des problèmes techniques avec un ordinateur. Encore une fois, ce n'est pas de sa faute.

IX. LES PRINCIPES APPLICABLES EN MATIÈRE DE SANCTION

[104] Dans un jugement récent rendu par la juge Chantale Massé de la Cour du Québec siégeant en appel entre autres d'une décision sur sanction du Comité, soit dans l'affaire *Lacasse c. Gardner*²³, la juge fait un excellent résumé des principes applicables lors de la détermination d'une sanction :

[79] Comme l'a énoncé la Cour d'appel dans l'affaire *Pigeon c. Daigneault*, la sanction disciplinaire doit avant tout viser la protection du public, tout en remplissant le rôle de dissuasion pour le professionnel et d'exemplarité de ses pairs.

[80] Le Comité de discipline a l'obligation d'analyser l'ensemble des facteurs, objectifs et subjectifs, propres à chaque dossier pour déterminer la sanction appropriée.

[81] Les facteurs objectifs incluent le préjudice causé, le lien entre le manquement et l'exercice de la profession ainsi que le caractère isolé ou répétitif du geste posé. Les facteurs subjectifs regroupent des éléments personnels comme l'expérience, les antécédents disciplinaires et la volonté manifeste du professionnel de s'amender.

Leclerc, au cours de son enquête, a validé toutes les informations que se retrouvent dans le reportage; 23 Cour du Québec no. 500-80-045344-240, jugement du 2 avril 2026;

[82] L'établissement de la peine s'appuie sur plusieurs principes directeurs, notamment l'individualisation de la peine (adaptation à la situation du contrevenant), la proportionnalité (l'équilibre avec la gravité de l'infraction) ainsi que la parité et l'harmonisation avec la jurisprudence constante.

(Références omises)

[105] Cela dit, 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.

[106] 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.

[107] 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.

[108] Une sanction est raisonnable si elle est juste et adéquate eu égard à la gravité de l'infraction et à l'ensemble de circonstances atténuantes et aggravantes d'un dossier²⁴.

[109] En 2015, dans l'affaire *OACIQ c. Meunier*²⁵, 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. 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

24 *Simard c. Champoux*, 2014 QCCS 1201 (CanLII), paragr. 20;

25 2015 CanLII 7961 (QC OACIQ);

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 ajoutés)

[110] Or, en l'espèce, il est manifeste que l'intimé transgresse volontairement la norme et qu'une longue période de suspension s'impose.

[111] 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*²⁶, 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 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

26 *Supra*, note 13 *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*;

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)

[112] Ici, il est clair que l'intimé représente un grave risque de préjudice pour le public.

[113] Cela étant, le Comité doit s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier. Chaque cas étant toujours un cas d'espèce²⁷.

[114] Suivant le principe de l'harmonisation des peines, il est usuel d'imposer des sanctions semblables pour des infractions similaires²⁸.

[115] Cependant, la Cour suprême, dans l'arrêt *Lacasse*²⁹, 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 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.** (...)

27 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII);

28 2013 CSC 15 (CanLII);

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

(Le Comité souligne et caractères gras rajoutés)

[116] 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. Bref, si le cas le justifie, le Comité peut s'éloigner d'une fourchette de peines suggérées par la jurisprudence.

[117] D'ailleurs, le Tribunal des professions dans l'affaire *Laurion*³⁰ souligne :

[25] Le principe d'individualisation de la sanction entraîne 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)

[118] 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'infraction³¹.

[119] Sur le principe de la proportionnalité, il y a lieu de se référer à l'arrêt de la Cour suprême dans *R. c. Pham*³², 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 paragr. 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 restrictif et assure la justice de la peine envers le délinquant. En droit pénal canadien, une sanction juste prend en compte les deux

30 *Laurion c. Médecins*, 2015 QCTP 59 (CanLII);

31 *OACIQ c. Patry*, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);

32 *R. c. Pham*, 2013 CSC 15 (CanLII);

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)

[120] 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*³³ :

[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.**

[39] Plus généralement, le droit reconnaît que la sanction disciplinaire

33 2014 QCCA 2347 (CanLII);

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, caractères gras rajoutés)

[121] Enfin, 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 fautif³⁴.

X. LES FACTEURS ATTÉNUANTS ET AGGRAVANTS

[122] Cela étant dit, qu'en est-il dans la présente affaire?

[123] De l'avis du Comité, l'intimé ne bénéficie d'aucun facteur atténuant. Quant aux facteurs aggravants, ils sont très nombreux :

- Sur les chefs 1 et 2, la gravité objective des infractions est intense et celles-ci frappent de plein fouet l'image de la profession;
- La malhonnêteté de l'intimé et l'abus de confiance de Derosin;
- La transgression volontaire des normes déontologiques;
- L'appropriation illégale de l'acompte sur le prix d'achat;

34 *Sirois c. Psychologues (Ordre professionnel des)*, 1996 CanLII 12209 (QC TP);

- Le préjudice causé à Derosin;
- Le conflit d'intérêts de l'intimé qui préfère ses intérêts au détriment de tous;
- Le fait que l'intimé cible des personnes vulnérables (notamment R.L. et Derosin);
- Le manque flagrant de loyauté de l'intimé et son absence totale de crédibilité;
- L'absence de volonté de corriger son comportement dérogatoire;
- Son expérience comme courtier immobilier;
- Ses antécédents en semblables matières;
- Son manque de respect pour le processus disciplinaire;
- Le caractère répété des infractions;
- Un risque de récidive élevé considérant l'absence d'introspection de l'intimé.

[124] Le Comité partage l'avis du syndic adjoint lorsqu'il affirme dans ses autorités additionnelles que l'intimé *collectionne* tout autant les facteurs aggravants que l'intimée dans l'affaire *Le Pailleur*³⁵. En fait, le présent cas vise plus particulièrement un courtier immobilier tout à fait délinquant qui se moque de la justice.

[125] Cela étant, il est important de souligner que l'intimé a deux antécédents disciplinaires en semblables matières. À ce sujet, précisons les éléments suivants :

- En 2016, dans le dossier 33-15-1769, l'intimé a été déclaré coupable d'avoir enfreint sept chefs d'accusation contrevenant ainsi aux articles 2, 30, 62 et 107 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Sur le chef 3 du dossier ci-haut mentionné, l'intimé a été reconnu coupable de s'être placé en situation de conflit d'intérêts;
- En 2019, dans le dossier 33-19-2131, l'intimé a plaidé coupable à un chef lui reprochant de s'être placé en situation de conflit d'intérêts en prêtant de l'argent à la vendeuse qu'il représentait;
- Ainsi donc, l'intimé, qui a des antécédents disciplinaires en matière de conflit d'intérêts, a répété dans le présent dossier le même comportement répréhensible que celui qui lui avait été reproché en 2015 et 2019.

35 OACIQ c. *Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ);

[126] Or, comme le Comité le fait remarquer dans l'affaire *Malichanh*³⁶ :

[1] Les conflits d'intérêts sont une préoccupation importante dans le domaine du courtage immobilier. L'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* qui prohibe toute situation de conflit d'intérêts s'inscrit dans un contexte de protection du public et du maintien de l'intégrité de la profession.

[2] Pour tout dire, le courtier immobilier doit activement prendre des mesures concrètes pour ne pas se retrouver en situation de conflit d'intérêts.

[3] D'une part, le conflit d'intérêts compromet l'indépendance professionnelle du courtier ainsi que sa capacité de remplir ses activités de courtage avec prudence, loyauté et impartialité. Non seulement le conflit d'intérêts met en péril la protection du public, mais il constitue une grave atteinte à l'image de la profession qui mine indubitablement la confiance du public envers la profession.

[4] D'autre part, une revue sommaire de la jurisprudence du Comité au cours des dernières années nous permet de constater que les infractions en matière de conflit d'intérêts ne cessent d'augmenter. Le message ne semble pas passer. D'ailleurs, lors d'un témoignage rendu devant le Comité en 2024, Me Brigitte Poirier, syndique de l'OACIQ, déclarait que les infractions en matière de conflit d'intérêts sont devenues un fléau depuis quelques années.

(Références omises)

[127] Selon l'opinion du Comité, vu l'augmentation importante des cas de conflits d'intérêts, il faut envoyer un message clair de réprobation et de dissuasion à la profession.

Chef 1

[128] Sur ce chef, l'intimé s'est approprié illégalement une somme de 15 000 \$ d'une personne vulnérable qui a fait confiance en l'intimée. Nous croyons que la suggestion de la partie plaignante soit une suspension de 120 jours³⁷ et une formation professionnelle sur la gestion de comptes en fidéicommiss est appropriée³⁸.

[129] Un seul bémol s'impose.

[130] L'acheteuse Derosin, qui a fait confiance à l'intimé, a manifestement perdu la somme de 15 000 \$ en raison des agissements dérogatoires et illégaux de l'intimé. Ainsi, à notre avis et afin de protéger le public, il est préférable de substituer l'amende de 5 000 \$ suggérée par le

36 OACIQ c. *Malichanh*, 2025 CanLII 139886 (QC OACIQ);

37 Voir OACIQ c. *Turcot*, 2015 CanLII 67505 (QC OACIQ);

38 La partie plaignante suggère que les formations professionnelles imposées par le Comité à l'intimé soient suivies dans un délai d'un mois de l'expiration des délais d'appel. Or, le Comité est d'avis qu'il est plus réaliste d'accorder un délai global de 6 mois pour suivre les 3 formations imposées;

syndic adjoint par une ordonnance de remboursement.

[131] En effet, l'article 98 de la *Loi sur le courtage immobilier* (« LCI ») énonce ce qui suit :

Art. 98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au titulaire de permis y compris, dans le cas du titulaire de permis d'agence, à son administrateur ou à son dirigeant, déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes:

4° l'obligation de remettre à toute personne ou société à qui elle revient une somme d'argent que le titulaire de permis détient pour elle;

(Le Comité souligne)

[132] Considérant le libellé du paragraphe 4° de l'article 98 ci-haut reproduit, il a lieu de souligner que le Tribunal des professions a précisé le sens qu'il faut donner à l'expression « somme d'argent que le professionnel détient pour le client ». En effet, dans l'affaire *Garneau c. Notaires*³⁹, le Tribunal des professions décide :

[49] Il convient de rappeler la décision *Alain Beaulieu c. Sylvie Nadeau*, où le Tribunal précise l'interprétation à donner à l'article 156 d) du Code des professions:

« [...]le paragraphe d) doit viser généralement la situation du professionnel qui s'est vu confier une somme d'argent utilisée à une autre chose que celle pour laquelle elle lui avait [été] remise.

En utilisant le mot détient, le législateur indique que le professionnel répond de la somme d'argent qui lui est confiée.
Vis-à-vis la loi et face à son client, il en est le gardien.

Dans sa mise à jour de 1994, le dictionnaire Petit Robert assimile détenir à garder (p.624).

À notre avis, le Comité de discipline ne s'est pas trompé en ordonnant le remboursement même si le notaire n'était plus en possession physique du montant confié par le client. »

[50] On y détermine que l'ordonnance de remboursement s'applique **même si le professionnel ne détient plus la somme d'argent pour le client**, mais on n'y précise pas les critères justifiant d'émettre ladite ordonnance. D'ailleurs, le législateur n'en prévoit pas non plus.

[51] Il est évident que ces deux dispositions législatives (156 d) et 159 du Code des professions) visent à permettre la restitution des prestations et

39 2002 QCTP 68 (CanLII);

assurer une remise en état des parties. **L'objectif de cette sanction est d'accorder aux personnes lésées la possibilité de récupérer les sommes d'argent confiées au professionnel, mais détournées par celui-ci.**

[52] **Cette sanction n'est pas subordonnée à la capacité financière du professionnel d'effectuer le remboursement sinon, elle ne pourrait probablement jamais être imposée.** D'ailleurs, ce sont généralement les difficultés financières du professionnel qui entraînent l'utilisation des sommes détenues pour des clients et l'impossibilité de les rembourser.

[53] Le Tribunal estime que l'ordonnance de « remettre à toute personne à qui elle revient » **doit être envisagée** si la preuve établit que la somme d'argent confiée au professionnel n'est plus en sa possession, **au motif qu'il l'aurait versée à un tiers, détournée à son profit ou utilisée à une autre fin que celle pour laquelle il la détenait.**

[54] S'agissant d'une sanction imposable par le Comité de discipline, **elle demeure assujettie à la grande discrétion confiée aux membres le constituant** et comme toute discrétion judiciaire, elle doit être exercée judiciairement en respect des principes développés par la jurisprudence.

[55] Ainsi, le Comité de discipline se doit de tenir compte de tous les facteurs objectifs, suggestifs et atténuants et **surtout la protection du public.**

(Le Comité souligne, caractères gras ajoutés)

[133] Ainsi donc, en nous appuyant sur cette décision du Tribunal des professions, nous sommes d'avis que l'article 98 (4^o) de la *LCI* accorde au Comité le pouvoir d'émettre une ordonnance de remboursement même si l'intimé n'est plus en possession de la somme de 15 000 \$ confiée par Derosin.

[134] L'article 101 de la *LCI* permet aussi au Comité d'ordonner l'exécution provisoire d'une décision sur sanction⁴⁰. Ainsi donc, l'ordonnance de remboursement ordonnée en vertu de ce qui précède sera exécutoire nonobstant appel.

[135] De plus, l'article 103 de la *LCI* stipule que lorsqu'une décision du Comité impose au titulaire de permis l'obligation de remettre une somme d'argent à une personne, le Comité en informe cette personne dans les 6 jours.

[136] Dans un tel cas, le permis du courtier immobilier est automatiquement suspendu à compter du jour où la somme d'argent fixée par le Comité est due, jusqu'à ce que le titulaire du permis rembourse intégralement la personne ou la société en capital, intérêts et frais.

[137] Somme toute, après avoir écarté l'amende de 5 000 \$, le Comité retient la recommandation sur sanction du syndic adjoint en y rajoutant une ordonnance de

40 *Idem*;

remboursement de 15 000 \$ en faveur de Derosin.

[138] À notre avis, l'imposition d'une amende de 5 000 \$ jumelée d'une ordonnance de remboursement de 15 000 \$ aurait pu constituer une sanction accablante pour l'intimé.

Chef 2

[139] Sur le deuxième chef de la plainte, soit le conflit d'intérêts, le Comité partage entièrement la suggestion de sanction du syndic adjoint. Il entend donc imposer la sanction suivante à l'intimé :

- Chef 2 : une suspension de permis de **12 mois** et l'obligation de suivre le cours de formation *Éthique et déontologie : courtier agissant principalement en courtage résidentiel* suggéré par le syndic adjoint;

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

[141] À notre avis, la réhabilitation ne peut pas être envisagée à court terme. Elle nécessitera une longue période de réflexion.

[142] 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 longue suspension du droit d'exercer sa profession, l'intimé et tous les autres titulaires de permis seront sans doute convaincus que de tels gestes ne doivent jamais être considérés⁴¹.

[143] Enfin, rappelons que pour faire jaillir son devoir de loyauté, le courtier immobilier doit éviter inlassablement de se placer en conflit d'intérêts.

Chefs 3a) et 3a)

[144] Sur ces chefs d'accusation, le Comité est d'avis que la suggestion du syndic adjoint est juste et raisonnable.

[145] Ainsi donc, l'intimé se verra imposer sur chacun des chefs 3a) et 3b) une amende de 3 000 \$ et l'obligation de suivre le cours de formation « *La tenue des dossiers et registres* ».

[146] Considérant les principes émis dans l'arrêt Tan⁴² 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 acheteurs, les périodes de suspension sur les chefs 1 et 2 seront purgées de façon concurrente entre elles pour une période de suspension totale de 12 mois.

[147] 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.

41 *Cartaway Resources Corp. (Re)*, 2004 CSC 26 (CanLII), [2004] 1 RCS 672, par 60;

42 *Tan c. Lebel*, 2010 QCCA 667 (CanLII);

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**Chef 1 :**

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (E5260) de l'intimé pour une période de **120 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 aux articles 98(4^o) et 103 de la *Loi sur le courtage immobilier*, de remettre et de rembourser à Mme Marie-Yolène Derosin la somme de **15 000 \$**, et ce, dans un délai de **15 jours** à compter de la signification des présentes, à défaut de quoi, le permis de l'intimé sera automatiquement suspendu jusqu'à ce qu'il remette et rembourse intégralement à Mme Marie-Yolène Derosin la somme de **15 000 \$**;

ORDONNE l'exécution provisoire nonobstant appel de l'ordonnance de remboursement ci-haut mentionnée, conformément à l'alinéa 1 de l'article 101 de la *Loi sur le courtage immobilier*;

ORDONNE à l'intimé conformément à l'article 98(7^o) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation professionnelle intitulée « **La gestion des comptes en fidéicomis (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;

Chef 2 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (E5260) de l'intimé pour une période de **12 mois**, 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 six (6) 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 professionnelle intitulée « **Éthique et déontologie: courtier agissant principalement en courtage résidentiel (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;

Chef 3a) :

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

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 six (6) 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 intitulée « **La tenue des dossiers et registres (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;

Chef 3b)

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

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente entre elles, pour une période de suspension totale de **12 mois**;

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 Montréal-Nord, 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.

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

M. Jean Guertin, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Mme Ginette Cholette, courtier immobilier

Me Alex Vandal-Milette
Procureur de la partie plaignante

Me Carmine Mercadante
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 8 décembre 2025
Date de prise en délibéré: 31 janvier 2026