

# **COMITÉ DE DISCIPLINE**

**ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2549

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat	Vice-président
Mme Suzanne Havard Grisé, courtière immobilière	Membre
M. Jean Guertin, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**ALEXANDRE THOMAS**, (D5129)

Partie intimée

---

## **DÉCISION SUR CULPABILITÉ**

---

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE TOUTES INFORMATIONS PERSONNELLES DES PARTIES IMPLIQUÉES À LA TRANSACTION EN LA PRÉSENTE AFFAIRE ET DE TOUTES INFORMATIONS PERMETTANT DE LES IDENTIFIER SE RETROUVANT DANS LA PREUVE, À L'EXCEPTION DES PIÈCES P-27, P-41 et P-53, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

---

## I. INTRODUCTION

[1] Le 2 avril 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunit pour procéder à l'audition de la plainte 33-24-2549;

[2] La syndique adjointe est alors représentée par Me Stéphanie Bouchard et de son côté, l'Intimé est présent et se représente seul;

## II. LA PLAINE

[3] La plainte dans cette affaire se lit comme suit :

1. L'intimé n'a pas consigné par écrit les modalités de partage du paiement des cotisations spéciales à venir entre le Vendeur et le Promettant acheteur suivant la vente des unités de copropriété divise suivantes :
  - a) À compter du ou vers le 17 janvier 2019, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCD 06334 concernant l'Immeuble 1 situé à Saint-Jérôme, suivant la promesse d'achat PAD 72883 ;
  - b) À compter du ou vers le 6 février 2019, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCD 06986 concernant l'Immeuble 2 situé à Saint-Jérôme, suivant la promesse d'achat PAD 75529 ;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 15, 83 et 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

## III. PREUVE SUR CULPABILITÉ

### A) Par le syndic adjoint

[4] Dès le début de l'audition, la procureure de la syndique adjointe dépose de consentement les pièces P-1 à P-54;

[5] L'Intimé dépose les pièces D-1 à D-7;

[6] L'Intimé manifeste une objection quant au dépôt des pièces P-50 et P-51. Cette objection est prise sous réserve et sera traitée dans la section IV, A);

[7] Le Comité bénéficie également du témoignage de l'Acheteuse, O.E. (ci-après l'« Acheteuse »);

[8] En résumé, son témoignage permet d'établir les faits suivants :

- En 2015, elle acquière une propriété avec l'aide d'un courtier immobilier détenant un permis en bonne et due forme, et cette

transaction est à son entière satisfaction, recevant l'aide du courtier embauché pour ce faire;

- Après cette transaction, elle désire se porter acquéreur de deux unités de condo, soit une pour elle et l'autre pour son fils;
- Elle dépose une première promesse d'achat concernant l'unité 202 (pièce P-15), qu'elle a reçue par voie électronique de l'Intimé;
- Préalablement, elle a visité seule cette unité de copropriété, car l'Intimé n'était pas disponible pour ce faire;
- Subséquemment, elle a communiqué avec ce dernier afin d'obtenir des renseignements, ce qui la mena à signer ladite promesse d'achat;
- On peut voir de la pièce P-16 que l'Intimé représente également le Vendeur, ce qui était permis à l'époque;
- Elle témoigne également qu'elle a eu connaissance que la pièce P-18 constitue une demande de renseignements au syndicat des copropriétaires qui énonce qu'il existe des arrérages quant à des charges mensuelles qui pourraient affecter l'unité vendu, ainsi que des cotisations spéciales à venir;
- Elle témoigne qu'elle savait que le fonds de prévoyance était insuffisant;
- Elle a reçu copie de la pièce P-18 via un courriel daté du 24 janvier 2019, mais nie avoir reçu les explications y mentionnées;
- Elle témoigne que de toutes façons, en tout temps, l'Intimé lui a mentionné que le Vendeur est responsable de l'ensemble des montants apparaissant à la pièce P-18;
- Une deuxième promesse d'achat est déposée en relation avec l'unité 302 (pièce P-32);
- Subséquemment, l'Intimé a reçu un formulaire rempli (pièces P-34 et P-37) à savoir une demande de renseignements au syndicat des copropriétaires en relation avec les charges et/ou cotisations spéciales existantes ou à venir;
- Encore une fois, l'Acheteuse témoigne à l'effet qu'ayant été rassurée par l'Intimé, elle ne s'est pas inquiétée de cette mention;

- Le 23 février 2019, les deux contrats notariés sont signés (pièce P-27 et P-41) ;
- Étaient présents chez le notaire, l'Intimé et l'Acheteuse;
- Encore une fois l'Acheteuse manifeste son inquiétude quant au paiement des charges et/ou cotisations spéciales mentionnés aux pièces P-18, P-34 et P-37;
- C'est lors de cette rencontre que le doute s'installe dans l'esprit de l'Acheteuse, car elle ne reçoit aucune confirmation écrite à savoir qui est responsable du paiement des charges et/ou des cotisations spéciales à venir;
- Elle témoigne avoir eu deux conversations téléphoniques avec l'Intimé (pièces P-50 et P-51) qui sont des enregistrements de ces deux conversations téléphoniques;
- L'Acheteuse assiste à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires du 23 février 2019 (pièce P-8), soit la même journée que la signature des documents P-27 et P-41;
- Lors de cette assemblée, les copropriétaires ont voté sur une résolution en relation avec une cotisation spéciale, tel que mentionné dans les documents P-18, P-34 et P-37;
- Toujours lors de cette réunion, les copropriétaires votent pour une cotisation spéciale de 24 000 \$, cette somme étant répartie en deux montants, soit 14 000 \$ pour les réparations à être effectuées et 10 000 \$ pour le fonds de prévoyance (pièce P-45);
- L'Acheteuse témoigne qu'elle a reçu, le 14 mars 2019, un avis de la copropriété demandant le paiement de la somme de 1 987,20 \$ pour l'unité 202 et le même montant pour l'unité 302, au plus tard le 30 avril 2019, tel qu'il appert de la pièce P-9;
- Dans la semaine qui précède la date du 30 avril 2019, l'Acheteuse communique avec l'Intimé et enregistre la conversation téléphonique (pièce P-50);
- La pièce P-50 énonce clairement que l'Intimé a réitéré que le paiement de la cotisation et/ou tout montant est la responsabilité entière du Vendeur et énonce également qu'il communiquerait avec le Vendeur afin de mettre les choses au point avec ce dernier;

- Elle témoigne que n'ayant eu aucune nouvelle de personne, elle communique avec l'Intimé le 29 avril 2019 (pièce P-51) et enregistre de nouveau la conversation;
- Cette fois, l'Intimé est beaucoup moins catégorique et énonce que certains éléments de la cotisation votée par les copropriétaires pourraient être la responsabilité de l'Acheteuse et d'autres la responsabilité du Vendeur;
- En terminant, l'Acheteuse mentionne dans l'enregistrement P-51 qu'elle devra recourir à la justice, compte tenu qu'elle devra payer les montants demandés par la copropriété afin d'éviter tout dommage éventuel;
- Elle retient les services d'un avocat et, ultimement, porte le dossier devant la Cour du Québec, Division des petites créances, et la Cour accueille sa demande (pièce P-53);
- De façon concurrente, l'Acheteuse transmet un avis à l'OACIQ demandant de faire enquête de la présente situation;

[9] En contre-interrogatoire, l'Intimé fait reconnaître à l'Acheteuse qu'elle aurait reçu les documents D-1, D-2 et D-3;

[10] La pièce D-3 est particulièrement intéressante et vient supporter les prétentions de l'Acheteuse quant au paiement des charges et/ou cotisations spéciales apparaissant aux pièces P-18, P-34 et P-37;

[11] En effet, la pièce D-3 est un courriel daté du 30 janvier 2019 adressé à l'Acheteuse dans lequel l'Intimé énonce, à la page 3, ce qui suit :

«3, Quoi qu'il en soit, ce n'est pas vous qui aller (sic) ces réparations. Je vais d'ailleurs faire une Modification à votre Promesse d'Achat pour dire, advenant que les gens décident de faire quelques réparations ou pas, que ces frais sont exclusivement à la charge du propriétaire actuelle (sic. »)

[12] L'avocate de la syndique adjointe fait également entendre Mme Marie-Pierre Larochelle, enquêteuse à l'OACIQ, qui témoigne de son implication dans le dossier après le dépôt de la plainte;

[13] L'Acheteuse ne se souvient pas d'avoir reçu les pièces D-4 à D-7;

#### **B) Par l'Intimé**

[14] L'Intimé fait entendre le représentant du Vendeur, P.L. (ci-après le « Représentant du Vendeur» );

[15] De son témoignage on retient ce qui suit :

- Qu'il agit pour le Vendeur, Aluminium C.C. inc. (ci-après le « Vendeur ») et les condominiums ont été mis en vente à rabais;
- Il énonce qu'il a été informé par l'Intimé de l'existence et du contenu des documents P-18, P-34 et P-37;
- Il doit procéder rapidement, car il subit un problème important de liquidités;
- Une étude des pièces P-11 et P-28, qui sont des index aux immeubles, démontre que de nombreuses hypothèques et/ou charges sont publiées contre la copropriété soit par les autorités fiscales et/ou les copropriétaires eux-mêmes;
- Suite à la réception des pièces P-18, P-34 et P-37, il communique avec l'Intimé pour l'informer qu'il ne paiera jamais ces cotisations ni aucun montant en découlant;
- Pour ce faire, il explique que malgré sa présence devant la Division des petites créances (P-53) et le fait qu'il soit membre du Barreau du Québec, ne pas avoir préparé le dossier et ne produit aucun des documents de l'audition de cette cause en Cour du Québec;

[16] Quant à l'Intimé:

- Il témoigne à l'effet qu'au début du dépôt des promesses d'achat, il ignorait qu'il y avait des cotisations spéciales à venir et que dès réception des documents P-18, P-34 et P-37, il a avisé l'Acheteuse de telles cotisations à venir;
- Il témoigne également qu'il savait qu'il devait faire signer des modifications aux promesses d'achat par les deux parties, mais que le Représentant du Vendeur ne voulait pas s'engager à signer telles modifications, car il ne voulait pas assumer aucune cotisation spéciale quelle qu'elle soit;
- Quant aux pièces P-50 et P-51, il énonce que ces conversations ont eu lieu après la signature des actes notariés et après la signature de l'« entente »);
- Il énonce l'existence d'une « entente » qui serait intervenue lors de la signature des actes notariés, « entente » qui n'a jamais été produite ni discutée dans l'ensemble de la preuve documentaire, incluant dans le jugement de la Division des petites créances;

- Pour ce faire, il explique que malgré sa présence devant la Division des petites créances (P-53), n'avoir pas préparé le dossier et produit aucun des documents de l'audition de cette cause en Cour du Québec;

#### **IV. ANALYSE ET DÉCISION ;**

##### **A) L'objection prise sous réserve**

[17] Au cours du témoignage de l'Acheteuse, l'Intimé formule une objection quant au dépôt des pièces P-50 et P-51;

[18] Ces pièces représentent des enregistrements mécaniques de conversations entre l'Acheteuse et l'Intimé en relation avec la cotisation spéciale par l'assemblée des copropriétaires et le responsable du paiement de cette cotisation;

[19] Il est à noter que l'Intimé a eu toute la possibilité de contre-interroger l'Acheteuse sur le contenu des pièces P-50 et P-51, mais il ne s'est pas prévalu de ce droit;

[20] Maintenant il faut statuer sur l'objection de l'Intimé qui a été prise sous réserve quant au dépôt en preuve des pièces P-50 et P-51;

[21] La décision *Denis Cadieux c. Le service de gaz naturel Laval inc.*<sup>1</sup>, à la page 3, la Cour d'appel énonce :

L'admissibilité de l'enregistrement mécanique d'un entretien par l'un des interlocuteurs quel qu'indiscret, inélégant, ni peu souhaitable que soit le procédé pour reprendre les propos tenus par les frères Mazeaud (voir note 5), n'est pas en soi une violation du droit à la protection de la vie privée. En effet, ce document démontre les circonstances et le contenu d'une conversation que par ailleurs, la partie a nié ou dévoilé à son témoignage. En somme, l'opérateur du magnétophone, qui est aussi l'un des interlocuteurs, est appelé avec l'autre interlocuteur à témoigner de cet entretien. C'est parce que l'événement lui-même objet du document sonore est un élément du procès que j'ai peine à concevoir que ce qui, peut-être, pourrait constituer une intrusion dans la vie privée, continue de l'être au moment où il est devenu un enjeu du procès. Le juge Cory, il était alors à la Cour d'appel, exprime bien cette idée dans l'arrêt R. c. Sanelli écrit :

« Given that it is accepted that the informant may testify in this manner as to pertinent conversations, the admission of electronic recordings of those conversations would seem to be a reasonable, logical and sequential step in trial proceedings. In this regard,

---

<sup>1</sup> 1991 CanLII 3149 (QC CA);

the accurate transcript of the conversation would so often benefit the accused as the informant. »

[22] À la page 5 de la décision, le juge Gendreau énonce:

Je conclus cette question en rappelant que dans la mesure où l'enregistrement mécanique d'une conversation par l'un des interlocuteurs rencontre les conditions générales d'admissibilité de la loi, que son contenu est pertinent au procès, elle devrait être produite et que l'article 5 de la Charte québécoise ne devrait pas y faire échec, comme il n'empêche pas la production d'écrit privé adressé à des tiers ou même des papiers domestiques.

[23] Et la Cour poursuit :

J'ajoute aussi que même si un document contenant une conversation rencontre les critères que j'ai énumérés, il pourra encore être écarté parce que non probant.

[24] Considérant les propos de la Cour d'appel, tels qu'énoncés ci-avant, le Comité n'a aucune hésitation à rejeter l'objection telle qu'énoncée et de permettre le dépôt et l'écoute des pièces P-50 et P-51 pour pouvoir en évaluer la valeur probante;

## B) Le fardeau de preuve

[25] La décision *Vaillancourt c. Avocats (Ordre professionnel des)*<sup>2</sup> énonce :

[62] En matière disciplinaire, il est établi depuis longtemps que le fardeau de la preuve, d'une part, incombe totalement à la plaignante, et d'autre part, que ce fardeau en est un de prépondérance des probabilités, identique à celui qui a cours en droit civil<sup>[41]</sup>, énoncé de la manière suivante par l'article 2804 du Code civil du Québec :

La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[63] Il s'agit d'une preuve qui privilégie l'aspect qualitatif dont la capacité de convaincre ne se fonde donc pas, par exemple, sur le nombre de témoins appelés par les parties. Les faits devant être prouvés doivent dépasser le seuil de la possibilité et s'avérer probables<sup>[42]</sup>. Toutefois, au bout du compte, la preuve par prépondérance des probabilités est moins exigeante que la preuve hors de tout doute raisonnable requise en droit criminel. Conséquemment, on peut dire qu'elle requiert un degré de conviction moins élevé que la preuve hors de tout doute raisonnable. Il faut aussi retenir que

ce même fardeau s'applique tout autant à la partie défenderesse qui entend faire la preuve d'un fait.

[64] Par ailleurs, la norme de la prépondérance des probabilités ne comporte pas en elle-même de degrés intermédiaires. Après revue de la jurisprudence canadienne et le constat d'un certain flottement à cet égard, la Cour suprême du Canada, unanime, en énonce clairement le principe dans F.H. c. McDougall<sup>[43]</sup>. Le juge Rothstein écrit au nom la Cour :

[40] [...] notre Cour devrait selon moi affirmer une fois pour toutes qu'il n'existe au Canada, en common law, qu'une seule norme de preuve en matière civile, celle de la prépondérance des probabilités. Le contexte constitue évidemment un élément important et le juge ne doit pas faire abstraction, lorsque les circonstances s'y prêtent, de la probabilité ou de l'improbabilité intrinsèque des faits allégués non plus que de la gravité des allégations ou de leurs conséquences. Toutefois, ces considérations ne modifient en rien la norme de preuve. À mon humble avis, pour les motifs qui suivent, il faut écarter les approches énumérées précédemment.

[65] La Cour rappelle que « la preuve doit être toujours claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités »<sup>[44]</sup> tout en reconnaissant toutefois qu'il n'existe aucune norme objective pour déterminer si elle l'est suffisamment. Cependant, la norme de la prépondérance des probabilités presuppose un examen attentif et minutieux de tous les éléments pertinents de preuve qui permettent de conclure dans un sens ou dans l'autre. La Cour conclut :

[49] En conséquence, je suis d'avis de confirmer que dans une instance civile, une seule norme de preuve s'applique, celle de la prépondérance des probabilités. Dans toute affaire civile, le juge du procès doit examiner la preuve pertinente attentivement pour déterminer si, selon toute vraisemblance, le fait allégué a eu lieu.<sup>[45]</sup>

[66] L'arrêt McDougall clarifie donc la question de la norme de preuve applicable en matière civile mais n'évacue pas de son application des considérations liées à la gravité des allégations ou de leurs conséquences. En cela, les propos tenus par notre Tribunal il y a presque 20 ans dans Osman c. Médecins (Corp. professionnelle des)<sup>[46]</sup> restent d'actualité :

[...]

Il n'y a pas lieu de créer une nouvelle charge de preuve. Il importe toutefois de rappeler que la prépondérance, aussi appelée balance des probabilités, comporte des exigences indéniables. Pour que le syndic s'acquitte de son fardeau, il ne suffit pas que sa théorie soit probablement plus plausible que celle du professionnel. Il faut que la version des faits offerts par

ses témoins comporte un tel degré de conviction que le Comité le retient et écarte celle de l'intimé parce que non digne de foi.

Si le Comité ne sait pas qui croire, il doit rejeter la plainte, le poursuivant n'ayant pas présenté une preuve plus persuasive que l'intimé. Il ne suffit pas que le Comité préfère la théorie du plaignant par sympathie pour ses témoins ou par dégoût envers les gestes reprochés au professionnel. Il est essentiel que la preuve à charge comporte un degré de persuasion suffisant pour entraîner l'adhésion du décideur et le rejet de la théorie de l'intimé.

La prépondérance de preuve n'est pas une sinécure pour les Comités de discipline. Elle n'est pas affaire de préférence émotive, mais bien d'analyse rigoureuse de la preuve. Elle impose au syndic un fardeau exigeant et une preuve de qualité, faute de quoi il se verra débouté purement et simplement.

[...]<sup>[47]</sup>

[67] Dans Médecins c. Lisanu<sup>[48]</sup>, notre Tribunal, citant sa décision dans Osman, réitere que le fardeau de la preuve en droit disciplinaire requiert une preuve sérieuse, claire et sans ambiguïté.

[26] C'est à la lumière de ces principes que sera examinée la preuve présentée par la partie poursuivante;

### C) La crédibilité des témoins

[27] Avant d'aborder l'analyse de la preuve, le Comité estime qu'il y a lieu de se référer aux principes en matière de crédibilité des témoins, et à cet effet de se référer à la décision rendue par notre collègue, Me Patrick de Niverville dans l'affaire *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Choudhry*<sup>3</sup> :

[32] À cet égard, il est prudent de se référer aux enseignements de la Cour suprême sur le sujet:

- R. c. Gagnon, [2006 CSC 17](#)

**20 Apprécier la crédibilité ne relève pas de la science exacte.** Il est très difficile pour le juge de première instance de décrire avec précision l'enchevêtrement complexe des impressions qui se dégagent de l'observation et de l'audition des témoins, ainsi que des efforts de conciliation des différentes versions des faits. C'est pourquoi notre Cour a statué — la dernière fois dans l'arrêt H.L. — qu'il fallait respecter les

perceptions du juge de première instance, sauf erreur manifeste et dominante.

(Nos soulignements)

- **R. c. Dinardo, [2008 CSC 24](#)**

**[26]** En première instance, les motifs « justifient et expliquent le résultat » (Sheppard, par. 24). Dans un litige dont l'issue est en grande partie liée à la crédibilité, on tiendra compte de la déférence due aux conclusions sur la crédibilité tirées par le juge de première instance pour déterminer s'il a suffisamment motivé sa décision. **Les lacunes dans l'analyse de la crédibilité effectuée par le juge du procès, telle qu'il l'expose dans ses motifs, ne justifieront que rarement l'intervention de la cour d'appel. Néanmoins, le défaut d'expliquer adéquatement comment il a résolu les questions de crédibilité peut constituer une erreur justifiant l'annulation de la décision** (voir R. c. Braich, [2002 CSC 27 \(CanLII\)](#), [2002] 1 R.C.S. 903, 2002 CSC 27, par. [23](#)). Comme notre Cour l'a indiqué dans R. c. Gagnon, [2006 CSC 17 \(CanLII\)](#), [2006] 1 R.C.S. 621, 2006 CSC 17, l'accusé est en droit de savoir « pourquoi le juge du procès écarte le doute raisonnable » :

(Nos soulignements)

- **R. c. R.E.M., [2008 CSC 51](#)**

**[31]** Plus récemment, dans l'arrêt R. c. Dinardo, [2008 CSC 24 \(CanLII\)](#), [2008] 1 R.C.S. 788, 2008 CSC 24, rédigé par la juge Charron, la Cour a écarté une approche formaliste. **L'issue de la cause reposait sur la crédibilité.** Les motifs du juge du procès ne précisaien pas toutes les possibilités à envisager avant de tirer une conclusion sur l'existence d'un doute raisonnable comme l'exige l'arrêt R. c. W. (D.), [1991 CanLII 93 \(CSC\)](#), [1991] 1 R.C.S. 742. Après avoir affirmé que seule la substance, et non la forme, de l'arrêt W. (D.) doit être respectée par le juge du procès, la juge Charron a ajouté ceci :

Dans une cause dont l'issue repose sur la crédibilité, comme en l'espèce, **le juge du procès doit répondre à la question déterminante de savoir si la preuve offerte par l'accusé, appréciée au regard de l'ensemble de la preuve, soulève un doute raisonnable quant à sa culpabilité.** [par. 23]

**[32]** La juge Charron a ensuite affirmé que, lorsque la question de la crédibilité est déterminante, la déférence est de mise et une intervention rarement justifiée (par. 26). S'il est vrai que les motifs doivent expliquer pourquoi la preuve ne soulevait pas un doute raisonnable, « **aucune règle générale n'exige que les motifs soient suffisamment détaillés pour permettre à la juridiction d'appel d'instruire toute l'affaire à nouveau. Il n'est pas nécessaire d'établir que le juge du procès avait conscience et a tenu compte de tous les éléments de preuve**, ou encore qu'il a répondu à chaque argument soulevé par les avocats » (par. 30).

(Nos soulignements)

[33] Sur cette question, il convient également de se référer à l'exposé qu'en fait Me Jean-Guy Gilbert alors qu'il présidait l'affaire Roy c. Grégoire<sup>[3]</sup>:

[49] Le Conseil souligne qu'à la différence du droit criminel où le doute raisonnable joue au niveau de la crédibilité des témoins en faveur de l'accusé, **en droit civil, c'est en fonction des règles de preuve relatives aux probabilités et à la prépondérance que s'analyse l'aspect crédibilité.**

[50] La crédibilité des témoins s'apprécie non seulement en fonction de leur comportement devant le Tribunal qui est extrêmement important, mais aussi en fonction de l'appréciation que le Tribunal peut se faire de l'ensemble des circonstances.[13]

[51] La crédibilité est essentiellement de nature factuelle.[14]

[52] Dans Blanchet c. Avocats (Ordre professionnel des)[15], le Tribunal écrit au sujet de l'appréciation de la version d'un témoin :

[169] Tel qu'il en ressort nettement de la décision du Comité sur cette question, il s'agit d'une question relevant de l'appréciation souveraine du décideur de première instance **qui a le privilège de voir et d'observer un témoin, et d'en palper les forces comme les faiblesses, de même que les nuances aussi bien dans la substance que dans le ton.**

[170] C'est au terme de cet exercice que le décideur tire les conclusions sur la fiabilité ou non d'une version.

[53] Au regard de cette notion, laissons parler l'auteur Léo Ducharme :

« 508.- Lorsqu'il s'agit d'apprécier la valeur d'un témoignage, ce sont les facteurs qui régissent la crédibilité des témoins qui importe et notamment les facteurs suivants : les moyens de connaissance du témoin, son sens d'observation, **ses raisons de se souvenir**, son expérience, la fidélité de sa mémoire **et son indépendance par rapport aux parties en cause**. Il incombe à celui qui cite un témoin de faire apparaître les facteurs favorables à sa crédibilité et à la partie adverse de mettre en lumière les facteurs défavorables. **Ces facteurs défavorables peuvent se rapporter notamment à la moralité du témoin**. Ainsi dans une affaire particulière, un tribunal a retenu comme facteur défavorable à la crédibilité d'un témoin, sa propension à

chercher à se soustraire à ses obligations fiscales [B.C. c. Dames S.S. et les Héritiers de Dame S.S., [1988] 12 Q.A.C. 266J.

509.- Soulignons cependant que le témoignage que le juge considère faux sur un point ne doit pas nécessairement être rejeté en entier [Dallaire c. Commission des liqueurs de Québec, [1923] 35 B.R. 379]. Toutefois, si un témoin se contredit et même admet avoir donné une réponse erronée, il y a là une raison suffisante pour le juge d'écartier son témoignage en l'absence de corroboration [Chevalier c. Wilson, [1896] 10 C.S. 59].

510.- Mentionnons, enfin, que **le comportement du témoin est un facteur dont le juge doit tenir compte**. Dans Guay c. Dubreuil [1931, [1930 CanLII 235 \(QC CS\)](#), 37 R.L., n.s. 6 (C.S.), on a jugé que l'attitude et le maintien du témoin lors de son interrogatoire, **sa manière de répondre, les sentiments par lui manifestés, séance tenante**, à l'égard du défendeur et sa tentative d'influencer le juge en dehors de la Cour, **sont des raisons qui justifiaient le juge d'attacher moins de crédibilité à son témoignage** [p.168]. »

(Nos soulignements)

#### **D) La preuve au soutien des accusations**

[28] La procureure de la syndique adjointe informe le Comité que l'article de rattachement sera l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*<sup>4</sup>, lequel article se lit de la façon suivante :

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, pour assurer la protection de toutes les parties à une transaction, veiller à ce que leurs droits et obligations soient consignées par écrit et reflètent adéquatement leur volonté. Il doit informer de façon raisonnable toutes les parties à une transaction des droits et obligations découlant des documents qu'il leur fait signer. (Nos soulignés)

[29] C'est dans cette optique que la preuve présentée ci-avant sera analysée;

---

<sup>4</sup> L.R.Q. c C-73.2, r.1;

[30] La preuve déposée par la syndique adjointe est essentiellement documentaire et est complétée par le témoignage de l'Acheteuse venant expliquer certaines particularités de la présente affaire ;

[31] Malheureusement pour l'Acheteuse le français n'est pas sa langue primaire. Ainsi, elle n'en maîtrise pas toutes les subtilités et a une certaine difficulté à rendre de façon précise son témoignage;

[32] Cependant, elle a fait de son mieux pour témoigner et expliquer sa position qui, quant au Comité, est claire et surtout est en parfait accord avec la preuve documentaire soumise et certaines pièces, nommément les pièces P-50 et P-51, à savoir :

- En tout temps, l'Intimé lui aurait laissé croire qu'elle n'était pas responsable du paiement de toutes charges et/ou cotisations spéciales dues et exigibles avant son acquisition de la copropriété;

[33] De plus, on lui aurait laissé croire que tous les montants apparaissant aux documents transactionnels seraient la responsabilité totale du Vendeur;

[34] Cela est corroboré d'un document émanant de l'Intimé, soit la pièce D-3 dans laquelle il énonce de façon non-équivoque, le 30 janvier 2019, dans un courriel adressé à l'Acheteuse:

«3, Quoi qu'il en soit, ce n'est pas vous qui aller (sic) ces réparations. Je vais d'ailleurs faire une Modification à votre Promesse d'Achat pour dire, advenant que les gens décident de faire quelques réparations ou pas, que ces frais sont exclusivement à la charge du propriétaire actuelle (sic. »)

[35] De toute évidence, cette modification-là n'a pas été préparée;

[36] Malgré les représentations de l'Intimé, l'Acheteuse a dû judiciariser son dossier afin de récupérer les sommes qu'elle a dû payer à la copropriété suite à l'assemblée des copropriétaires tenue le 23 février 2019 (pièce P-8);

[37] En conséquence, c'est à bon droit que l'Acheteuse avait toutes les raisons de croire que les charges et/ou cotisations spéciales seraient assumées par le Vendeur;

[38] En défense, la preuve de l'Intimé a consisté en le témoignage du Représentant du Vendeur, du sien ainsi que du dépôt des pièces D-1 à D-7;

[39] Compte tenu des principes énoncés en matière de crédibilité des témoins, le Comité considère le témoignage du Représentant du Vendeur peu crédible, étant donné qu'il a consisté essentiellement à nous dire qu'une « entente » aurait été convenue entre lui et l'Acheteuse quant au paiement des charges et/ou cotisations spéciales;

[40] Pour ce faire, il ne produit aucun document, ne discute aucunement des tenants et aboutissants et/ou des termes et conditions d'une telle « entente » comme il l'a fait lors de l'audition devant la Cour du Québec, Division des petites créances (P-53);

[41] Plus étonnant encore, aux actes P-27 et P-41, à la rubrique « Déclaration du Vendeur », ce même Vendeur, témoin en l'instance, déclare :

« Toutes les charges de la copropriété et toutes les cotisations imposées par les administrateurs, tant pour la constitution du fonds de prévoyance que pour l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires, ont été acquittées jusqu'au **vingt-huit février deux mille dix-neuf (28 février 2019)** »:

[42] Cependant, lors de l'audition devant le Comité, il reconnaît lui-même que les cotisations spéciales étaient dues et qu'il en avait été avisé avant la signature des actes notariés (P-27 et P-41) et qu'il avait refusé de les payer. Comment peut-il déclarer dans un acte notarié qu'il n'existe aucune telles cotisations et/ou charges spéciales;

[43] L'attitude adoptée par le Représentant du Vendeur a été de mépriser l'Acheteuse et de dire que cette dernière avait menti à la Cour du Québec, et a avoué qu'il n'avait pas préparé le dossier lors de l'audition de la cause devant la Division des petites créances;

[44] Considérant les critères énoncés quant à la crédibilité des témoins dans la présente décision, le Comité ne retient pas le témoignage du Représentant du Vendeur;

[45] Quant à l'Intimé, il témoigne que lorsqu'il a reçu les documents P-18, P-34 et P-37 il en a informé et le Vendeur et l'Acheteuse;

[46] Il témoigne qu'il savait que le Vendeur ne voulait payer aucun montant en regard de ces cotisations spéciales;

[47] Il témoigne qu'il savait qu'il devait faire signer des modifications aux promesses d'achat;

[48] Il témoigne, quant aux pièces P-50 et P-51, que ces conversations ont eu lieu après la signature des actes notariés et après la signature d'une « entente »;

[49] À une question du Comité, à savoir pourquoi il n'avait pas fait signer quelque document que ce soit en relation avec le paiement des charges et/ou cotisations spéciales, la réponse de l'Intimé a été de dire que l'Acheteuse pouvait en tout temps se dédire de sa promesse d'achat si elle n'était pas satisfaite, tel qu'en fait foi la lettre qu'il adressait à l'enquêteuse au dossier, Mme Marie-Pierre Larochelle (pièce P-19). En fait, sa réponse était de dire que l'Acheteuse bénéficiait d'un délai de sept jours tel qu'indiqué à la cause 9.1 de la promesse d'achat (pièces P-15 et P-32);

[50] Il a admis ne pas avoir informé l'Acheteuse du refus absolu du Vendeur de payer quelques charges et/ou cotisations spéciales à venir;

[51] Il est également incapable d'expliquer l'existence de la pièce D-3 qu'il produit lui-même, se contentant de dire qu'il existait encore une « entente »;

[52] Le Comité énonce qu'il n'entend pas retenir quelque commentaire et/ou tout témoignage en relation avec la reconnaissance quelconque d'une « entente », et ce, pour les motifs suivants, à savoir :

- L'article 2828 du *Code civil du Québec* énonce :

**«2828. Fardeau de la preuve - Celui qui invoque un acte sous seing privé doit en faire la preuve.»**

- L'article 2860 du *Code civil du Québec* énonce :

**«2860. Production de l'original – L'acte juridique constaté dans un écrit ou le contenu d'un écrit doit être prouvé par la production de l'original ou d'une copie qui légalement en tient lieu.**

**Exception – Toutefois, lorsqu'une partie ne peut, malgré sa bonne foi et sa diligence, produire l'original de l'écrit ou la copie qui légalement en tient lieu, la preuve peut être faite par tous moyens.»**

[53] Il est fort de constater qu'aucun écrit n'a été produit en Cour du Québec lors de l'audition devant la Division des petites créances, pas plus qu'il n'a produit aucun écrit devant ce Comité;

[54] L'Intimé admet lui-même avoir fait une erreur lors de cette audition, qu'il aurait eu amplement le temps d'obtenir une copie de cette « entente » qui aurait pu être déposée devant le Comité;

[55] Il est quand même étonnant de constater que le juge ne fait aucune mention de cette « entente », pas plus qu'il n'y apparaît aucun indice que l'« entente » n'ait été discutée devant la Cour du Québec, mais il insiste pour dire que cette « entente » existe, mais personne, voire l'Intimé lui-même ainsi que le notaire n'en auraient aucune copie;

[56] De plus, aucune preuve n'est faite devant le Comité quant aux tenants et aboutissants de cette « entente », les termes et conditions, les parties qui l'auraient signée, et la date de cette entente;

[57] Il est ironique de constater, encore une fois, à l'écoute des pièces P-50 et P-51 qu'on ne retrouve aucun commentaire quant à quelque « entente » que ce soit qui serait intervenue;

[58] En conséquence de ce qui précède et des articles cités, le Comité ne peut admettre en preuve quelque notion d'« entente » quelle qu'elle soit;

[59] L'Intimé quant aux conversations P-50 et P-51 déclare en défense que ces conversations sont intervenues après la signature des actes notariés et s'en remet encore à l'« entente »;

[60] Le Comité ne peut donc conclure qu'à une chose, il n'y a jamais eu d'« entente » et c'est la raison pour laquelle nous nous retrouvons dans la présente situation;

[61] Cependant, la pièce P-50 est, elle, non-équivoque. En effet, l'Intimé réitère, sans aucune réserve, que le Vendeur est responsable de toutes les charges et/ou cotisations spéciales à venir sur l'immeuble;

[62] En conséquence de ce qui précède, le Comité ne peut retenir la version de l'Intimé à l'effet qu'il aurait rencontré ses obligations à titre de courtier, celles-ci étant définies dans la présente affaire comme une obligation de moyen;

[63] Le contenu de l'article de rattachement, soit l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, est clair. Il appartenait au courtier de mettre par écrit les droits et obligations de chaque partie et que ceux-ci reflètent adéquatement leurs volontés;

[64] L'Intimé connaissait la position de chaque partie, à savoir que l'Acheteuse ne voulait pas payer les charges grevant la propriété et/ou toutes cotisations spéciales alors que le Vendeur, lui, ne voulait rien payer;

[65] De par la preuve soumise, le Comité est donc en mesure de constater qu'aucun écrit, tel qu'énoncé par la disposition du règlement précité, voir l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, n'existe;

[66] Dans les faits, la question qui doit guider le Comité est : est-ce que l'Intimé a rencontré les exigences de l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[67] Dans l'affaire *Croteau c. Lacroix*<sup>5</sup>, aux paragraphes 43 et 44 Me Anne-Marie Bédard, g.s.c.q., énonce :

[43] Le courtier ou l'agent immobilier doit agir avec diligence, compétence et prudence et dans l'intérêt, non seulement de son client, mais de toutes les parties et il doit agir équitablement envers celles-ci;

[44] Il a aussi le devoir de vérification et il ne peut pas juste se fier aux dires de son client qui n'est pas expert en la matière généralement. C'est le courtier l'expert en immobilier. Il doit donc vérifier les renseignements et en assurer l'exactitude. À cette fin, il doit entreprendre les démarches pour

découvrir les facteurs pouvant affecter défavorablement son client ou les parties à la transaction et les informer de ceux dont il a connaissance.» (Nos soulignés)

[68] Dans l'affaire *Dumoulin c. Blais*<sup>6</sup>, le juge Pierre E. Audet énonce ce qui suit :

[126] Par ailleurs, l'obligation contractuelle qui incombe à un courtier et à un agent immobilier en est une de moyens, c'est-à-dire qu'ils doivent prendre tous les moyens mis à leur disposition afin de parvenir à remplir leurs obligations sans nécessairement arriver au résultat souhaité par le client.

[69] L'Intimé sachant que le Vendeur ne voulait assumer aucune charge et/ou cotisation éventuelle se devait d'en informer l'Acheteuse dès le moment où il a eu connaissance de ce fait;

[70] Pour ce faire, il devait rencontrer les exigences réglementaires de l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* précitée;

[71] Dans l'affaire *De Montignac c. Gingras*<sup>7</sup>, au paragraphe 46 :

[46] L'article 86, pour sa part, vise la protection de toutes les parties à une transaction, laquelle passe notamment par la consignation, par écrit, des droits et obligations auxquels ils consentent par écrit. (Nos soulignés)

[72] L'Intimé a-t-il rencontré cette exigence?

[73] Le Comité arrive à conclure que non, et il s'agit de la véritable question;

[74] Le Comité considère que la partie plaignante s'est déchargée de son fardeau de preuve et a démontré par preuve prépondérante les éléments essentiels et déterminants du geste reproché;

## **PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**

**DÉCLARE** l'Intimé coupable des chefs 1 a) et 1 b), pour avoir contrevenu à l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**PRONONCE** une suspension conditionnelle des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 a) et 1 b), à savoir les

---

6 2003 CanLII 50153 (QC CQ);

7 2021 QCCQ 1460 (CanLII);

articles 15 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**DEMANDE** au secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties pour les représentations sur sanction:

**LE TOUT** frais à suivre;

---

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

---

Mme Suzanne Havard Grisé,  
courtière immobilière  
Membre du Comité discipline

---

M. Jean Guertin, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

Me Stéphanie Bouchard  
Procureure de la partie plaignante

Monsieur Alexandre Thomas, Intimé  
Présent

Date d'audience : 2 avril 2025