

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-25-2595

DATE :

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier	Membre
Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier	Membre

CATHERINE POMMET, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

SHOSHANNA DROUIN, (G8318)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIFFUSION ET NON-DIVULGATION DES ADRESSES COURRIELS PERSONNELLES INSCRITES AUX PIÈCES P-4, P-5, P-7, P-8 ET P-9, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 16 février 2026, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« le Comité ») procède par visioconférence *Zoom* à l'instruction de la plainte disciplinaire dans le présent dossier.

[2] Lors de l'audition, la syndique adjointe Catherine Pommet est présente et représentée par Me Carolane Bénéard.

[3] Quant à l'intimée, elle est présente et n'est pas représentée par avocat.

[4] Dès le début de l'instruction, le Comité est au fait que l'intimée accepte de plaider coupable à la plainte. À la demande du vice-président, l'intimée réitère par ailleurs qu'elle souhaite reconnaître sa culpabilité sur l'unique chef d'accusation de celle-ci.

[5] Enfin, les parties ont convenu d'un résumé commun des faits et elles envisagent de proposer une recommandation conjointe sur la sanction au Comité.

I. La plainte et le plaidoyer de culpabilité

[6] La plainte datée du 29 octobre 2025 allègue ce qui suit :

1. Entre les mois de février et avril 2025, alors que son permis de courtier immobilier était suspendu en raison d'une décision disciplinaire, l'intimée a agi à titre d'intermédiaire entre les vendeurs A.C. et J.C. et l'acheteur pressenti G.F. dans le cadre d'une transaction visant des immeubles sis à Salaberry-de-Valleyfield et a tenté de percevoir une rétribution en raison de son implication dans la transaction, contrevenant ainsi aux articles 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence* et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[7] Questionnée par le vice-président du Comité, l'intimée réitère qu'elle plaide coupable sur le seul chef d'accusation de la plainte.

[8] Le Comité est satisfait que le plaidoyer de l'intimée est volontaire et sans équivoque. De même, le Comité est d'avis que l'intimée est consciente de la nature de l'allégation portée contre elle ainsi que de l'effet et des conséquences de son plaidoyer¹.

[9] Ainsi donc, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimée et la déclare coupable des infractions reprochées.

[10] L'intimée est plus particulièrement déclarée coupable d'avoir contrevenu à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence*, lequel se lit comme suit :

Art. 17. Lorsqu'un permis fait l'objet d'une suspension, son titulaire ne peut effectuer d'opérations de courtage. Il ne peut, notamment, effectuer de publicité, de sollicitation de clientèle ou de représentation relatives à des services de courtage immobilier, ni prendre le titre de courtier ou d'agence.

[11] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur l'autre disposition réglementaire invoquée au soutien du chef d'accusation ci-haut mentionné.

II. Preuve sur sanction

¹ *Castiglia c. Frégeau*, 2014 QCCQ 849 (CanLII);

[12] Les parties conviennent de déposer de consentement les pièces documentaires P-1 à P-11 ainsi que le résumé conjoint des faits sous la cote P-12.

[13] Par la suite, le Comité procède à l'écoute d'un extrait d'une entrevue du 31 juillet 2025 entre la syndique adjointe et l'intimée².

[14] Avant de relater l'ensemble des faits du présent dossier, il y a lieu de souligner que le 24 septembre 2024, l'intimée Shoshanna Drouin, alors représentée par Me Martin Courville, a comparu devant le Comité. Lors de l'audition présidée par Me Jean-Pierre Morin, l'intimée a plaidé coupable à 13 chefs d'accusation et s'est vu imposer, suite à une recommandation conjointe, une suspension de permis de 12 mois et une amende globale de 15 000 \$³.

[15] Or, l'intimée est de retour aujourd'hui devant le Comité au motif qu'elle n'a pas respecté l'ordonnance de suspension de 12 mois imposée à son égard en date du 8 octobre 2024.

[16] Inutile de dire que cette violation est d'une gravité objective intense puisqu'il s'agit d'un affront à l'autorité du Comité de discipline de l'OACIQ.

[17] Voici la trame factuelle selon le résumé des faits P-12 :

1. L'Intimée est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 6 septembre 2016 (G8318), tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1a** ;
2. Le 8 octobre 2024, le comité de discipline de l'OACIQ rend une décision sur culpabilité et sanction contre l'Intimée et ordonne la suspension de son permis de courtier immobilier pour une période totalisant 12 mois en plus du paiement d'une amende de 15 000 \$, tel qu'il appert de l'antécédent disciplinaire, dossier 33-23-2506, **pièce P-1b** ;
3. Depuis le 30 octobre 2024, le permis de courtier immobilier est suspendu par l'agence de l'Intimée, tel qu'il appert de l'attestation, pièce P-1a) ;
4. Entre le 15 novembre 2024 et le 15 novembre 2025, le permis de courtage immobilier de l'Intimée est également suspendu suivant la décision rendue par le Comité de discipline dans le dossier 33-23-2506, le 8 octobre 2024 ;
5. Lors de cette période de suspension de son permis de courtier immobilier, l'Intimée a agi comme intermédiaire à des transactions immobilières et a tenté de percevoir une rétribution en raison de son implication dans ces transactions ;

2 Voir la pièce P-11, entre les minutes 12:37 et 14:42 ;

3 OACIQ c. *Drouin*, 2024 CanLII 102684 (QC OACIQ);

6. Dans le cadre de l'enquête, l'Intimée a notamment déclaré :
- a. Que c'est un représentant de Groupe Firma qui lui a demandé de relancer les Vendeurs en 2025, elle a donc fixé un rendez-vous avec ces derniers;
 - b. Ne pas avoir agi dans ces transactions à titre de courtière immobilière, mais seulement à titre d'observatrice;
 - c. Que c'est la même entente d'il y a trois ans (en 2021) qui est décalée dans le temps, avec les mêmes personnes, les mêmes immeubles, mais des conditions de financement différentes;
 - d. Qu'elle méritait une rétribution puisqu'elle a « travaillé fort sur ce dossier » pendant trois ans;
- tel qu'il appert de l'entretien avec la Plaignante, **pièce P-11** ;

Transactions visées

7. Les premières démarches des transactions visées débutent alors que le permis de courtier immobilier de l'Intimée est valide ;
8. Le 25 octobre 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour K. Immobilier représenté par J.T., « **Acheteur potentiel** », au montant de 2 430 000 \$ pour l'immeuble à revenus sis rue Nicholson, tel qu'il appert de la promesse d'achat PAG 10849, **pièce P-2**, laquelle est acceptée par les Vendeurs le 25 octobre 2021 ;
9. Le 25 octobre 2021, l'Intimée rédige une seconde promesse d'achat pour l'Acheteur potentiel, au montant de 1 215 000 \$, mais cette fois pour l'immeuble à revenus sis rue Joron, tel qu'il appert de la promesse d'achat PAG 10851, **pièce P-3**, laquelle est acceptée par les Vendeurs le 25 octobre 2021 ;
10. Ces deux transactions (conjointement « **les Immeubles** ») ne sont toutefois pas finalisées dans les délais et les Immeubles sont restés invendus ;

Reprise des pourparlers

11. Vers les mois de février-mars 2025, alors que le permis de l'Intimée est suspendu, cette dernière réactive les discussions et sollicite les Vendeurs pour la vente des Immeubles ;
12. À cette période, l'Intimée communique avec les Vendeurs à titre d'acheteuse potentielle ;
13. L'Intimée communique également avec les Acheteurs potentiels des promesses d'achat rédigées en 2021 afin de savoir s'ils sont toujours intéressés par l'acquisition des Immeubles ;

14. Toujours à l'hiver 2025, l'Intimée visite les Immeubles avec des tiers ;
15. Le 4 avril 2025, à la demande de l'Intimée, les Vendeurs lui transmettent les informations financières relatives aux 36 logements, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-4** ;
16. Le 7 avril 2025, à la suite des questionnements des Acheteurs potentiels, l'Intimée transmet une demande de précisions supplémentaires aux Vendeurs, tel qu'il appert des **pièces P-5 et P-7** ;
17. Toujours le 7 avril 2025, des échanges impliquant l'Intimée et l'Acheteur potentiel ont lieu. L'Intimée réfère notamment aux Vendeurs comme à des « clients » et réclame à l'Acheteur potentiel la somme de 75 000 \$ pour les frais de cession, qui sont plutôt des frais pour son travail des dernières années :

Bonjour à vous 2,

voici les dépenses et revenus à jour

Le client veut 3.8 M et il est prêt à faire une balance de vente de 700K avec de bonnes garanties (sic)

De plus, il faudrait calculer un 75 000\$ pour les frais de cession. Non payable par le vendeur à voir comment on pourrait négocier ce frais pour ma part, puisque je travaille (sic) le dossier depuis plus de 3 ans

Je vous laisse faire les calculs et me revenir

tel qu'il appert de l'échange courriel en pièce P-7 ;

18. Lors de son entretien avec la Plaignante dans le cadre de l'enquête, l'Intimée a notamment déclaré :

Ce 75 000\$ auparavant était une commission. Pis là, je lançais dans les airs un montant qui que je voulais qu'on discute comment qu'on pourrait travailler ça. Moi c'est sûr que j'aurais pas chargé ça en commission ou en frais de consultation, parce que je sais très bien que l'OACIQ m'aurait repris là-dessus. Faque...(...) j'aurais consulté un avocat, je ne me serais pas impliquée dans les promesses d'achat. C'est juste lancé comme ça

19. Les 8 et 23 avril 2025, les acquéreurs potentiels informent l'Intimée qu'en raison du prix des Immeubles, l'acquisition n'a pas de potentiel, tel qu'il appert des échanges courriels, **pièces P-8 et P-10**. Les démarches n'iront donc pas plus loin.

[18] Ce récit met en évidence le mépris de l'intimée envers une ordonnance de suspension du Conseil de discipline visant à protéger le public de ses nombreux écarts de conduite inquiétants.

III. Recommandation conjointe sur sanction

[19] Les parties sollicitent conjointement l'imposition de la sanction suivante, soit :

- Chef 1 : une suspension de **90 jours**;
- Ordonner la publication d'un avis de suspension dans un journal circulant dans la région de Montréal, soit *The Gazette*;
- Que les frais de l'instance soient à la charge de l'intimée, incluant les frais de publication de l'avis de suspension.

[20] L'intimée confirme son accord relativement à ce qui précède et accepte une suspension de permis de 90 jours.

[21] À l'appui de cette suggestion, Me Bénard nous réfère aux précédents jurisprudentiels suivants :

Principes généraux

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *Serra c. Médecins*, 2021 QCTP 2 (CanLII)
- *Mercure c. Avocats*, 2021 QCTP 56 (CanLII)
- *Marston c. AMF*, 2009 QCCA 2178 (CanLII)

Chef 1

- *OACIQ c. Montreuil*, 2012 CanLII 95097 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Tétrault*, 2022 CanLII 120871 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Martin*, 2018 CanLII 9899 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Pépin*, 2011 CanLII 99931 (QC OACIQ)
- *ACAIQ c. Duclos*, 2006 CanLII 84385 (QC OACIQ)

[22] Me Bénard met en lumière les facteurs aggravants suivants :

- l'expérience de l'intimée;
- son grave récent antécédent disciplinaire;
- son flagrant manque de probité;
- un risque de récidive qui ne peut être écarté.

[23] En ce qui concerne le seul facteur atténuant, Me Bénard met en évidence le fait que l'intimée a plaidé coupable à la première occasion.

IV. Analyse et décision

A) La recommandation conjointe

[24] Dans le contexte d'une recommandation conjointe sur la sanction négociée en échange d'un plaidoyer de culpabilité, il est clairement établi que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue.

[25] Ainsi, il doit donner suite à la recommandation conjointe, sauf s'il la croit contraire à l'intérêt public ou si elle est de nature à déconsidérer l'administration de la justice⁴.

[26] Cela étant dit, la jurisprudence nous enseigne que les recommandations conjointes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice. Dans l'arrêt *Anthony-Cook*⁵, la Cour suprême précise que :

[40] En plus des nombreux avantages que les recommandations conjointes offrent aux participants dans le système de justice pénale, elles jouent un rôle vital en contribuant à l'administration de la justice en général. La perspective d'une recommandation conjointe qui comporte un degré de certitude élevé encourage les personnes accusées à enregistrer un plaidoyer de culpabilité. Et les plaidoyers de culpabilité font économiser au système de justice des ressources et un temps précieux qui peuvent être alloués à d'autres affaires. Il ne s'agit pas là d'un léger avantage. Dans la mesure où elles font éviter des procès, les recommandations conjointes relatives à la peine permettent à notre système de justice de fonctionner plus efficacement. Je dirais en fait qu'elles lui permettent de fonctionner. Sans elles, notre système de justice serait mis à genoux, et s'effondrerait finalement sous son propre poids.

[...]

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimerait que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement du système de justice. Un seuil moins élevé que celui-ci jetterait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement. Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.

(Le Comité souligne)

4 *R. c. Anthony Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 32 et 34, *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII), par. 1 et *Gaudy c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 48 (CanLII), par. 10 et 25;

5 *Supra* : 2016 CSC 43 (CanLII);

B) Décision

[27] Tel qu'établi par la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁶, la sanction en droit disciplinaire doit atteindre les objectifs suivants : la protection du public, la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et finalement, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[28] En l'espèce, nous sommes d'avis que la sanction suggérée conjointement, soit une suspension de **90 jours**, n'est pas contraire à l'intérêt public ni de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[29] Elle tient compte de la grande gravité objective du comportement de l'intimée et des facteurs subjectifs qui doivent être considérés, dont l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité à la première occasion et du consentement de l'intimée au dépôt d'un résumé conjoint des faits.

[30] Séance tenante, le Comité a accepté les sanctions suggérées par les procureures des parties. La recommandation conjointe est donc entérinée par la présente décision à toute fin que de droit.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimée sur le seul chef d'accusation de la plainte;

DÉCLARE l'intimée coupable de toutes les dispositions réglementaires alléguées au chef 1 de la plainte et plus particulièrement, pour avoir contrevenu à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence*;

ORDONNE un arrêt conditionnel des procédures sur l'autre disposition réglementaire alléguée au soutien du chef d'accusation susdit;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (E8318) pour une période de **90 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, soit le journal de *The Gazette*, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire

6 2003 CanLII 32934 (QC CA);

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

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

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

Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier
Membre

Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier
Membre

Me Carolane Bénard
Procureure de la partie plaignante

Mme Shoshanna Drouin
Partie intimée

Date d'audience : 16 février 2026, par visioconférence