

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2554

DATE :

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat
Mme Isabelle Renaud, courtière immobilière
Mme Julie Lecompte, courtière immobilière

Vice-président
Membre
Membre

BILLIAL OUYAHIA, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

JOSÉE LEFEBVRE, (C7949)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION RECTIFIÉE

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION QUANT À LA PIÈCE P-4, SECTIONS 1 ET 1.1 : NUMÉROS DE TÉLÉPHONE, DATES DE NAISSANCE ET NUMÉRO DE PERMIS DE CONDUIRE; QUANT AUX PIÈCES P-9, P-19, P-20, P-23a), P-23d), P-23e), P-23f) et P-23g) : LES ADRESSES COURRIEL DES PROMETTANTS-ACHETEURS 1 ET 2 QUANT À LA PIÈCE P-11 : NUMÉRO DE TÉLÉPHONE DU VENDEUR, ADRESSES COURRIEL DES PROMETTANTS-ACHETEURS 2; QUANT AUX PIÈCES P-24 ET P-30 : ADRESSES COURRIEL DES PROMETTANTS-ACHETEURS 2; QUANT AUX PIÈCES P-28 ET P-29 : FACTURES, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE PERSONNEL DES PROMETTANTS ACHETEURS 2, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER¹

¹ La présente décision a été émise à la suite d'une *Demande d'émission d'une ordonnance* déposée au début de l'audition et, conformément à la décision *Sherman c. Donovan*, 2021 CSC 25 (CanLII), [2021] 2 RCS 75, qui établit les principes que les audiences judiciaires ou quasi judiciaires au Canada sont publiques ainsi que l'ensemble de la documentation qui y est déposée, sauf exception. Le Comité considère que les données financières et adresses courriel sont des informations de nature personnelle qui, si elles sont

ATTENDU QU'il a été porté à l'attention du Comité de discipline qu'une erreur matérielle s'est produite dans le cadre de la décision sur culpabilité et sanction rendue le 2 février 2026;

ATTENDU QUE l'erreur matérielle s'est produite au niveau de l'émission de l'ordonnance de non-divulgateion, de non-diffusion et de non-publication;

EN CONSÉQUENCE, le Comité corrige l'erreur matérielle et rectifie la décision du 2 février 2026 afin que l'ordonnance émise puisse inclure la non-divulgateion, la non-diffusion et la non-publication des adresses courriel des promettant-acheteurs 1 et 2 à la pièce P-20.

I. INTRODUCTION

[1] Le 29 avril 2025, le Comité se réunit par visioconférence Zoom afin de procéder à l'audition sur culpabilité de la plainte déposée dans le présent dossier.

[2] À cette époque, le syndic adjoint, Billal Ouyahia, était présent et alors représenté par Me Stéphanie Bouchard, et de son côté, l'intimée, Josée Lefebvre, était présente et se représentait elle-même.

[3] À cette époque, l'intimée a enregistré un plaidoyer de culpabilité sur le Chef 3 de la plainte.

[4] L'audition s'est prolongée jusqu'au lendemain, soit le 30 avril 2025, et dès le début de la séance l'intimée a déclaré qu'elle entendait retenir les services d'un avocat compte tenu de la complexité de la preuve à venir.

[5] Cette demande a été accordée sur le champ par le Comité.

[6] Le 15 mai 2025, une comparution a été enregistrée au bénéfice de l'intimée par le bureau Stéphane Harvey Avocat Inc. et l'intimée sera représentée par Me Fabien Jean.

[7] À la suite de cette comparution, lors d'une conférence de gestion tenue le 18 août 2025, il fut décidé que la poursuite de l'audition aurait lieu le 8 octobre 2025 en présentiel, à Brossard, aux bureaux de l'OACIQ.

[8] Le 30 septembre 2025, le Comité a été informé que, suite à des discussions entre les procureurs, il a été convenu que sous conditions de l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité, des recommandations communes seraient présentées devant le Comité le 8 octobre 2025.

[9] C'est ainsi que le 8 octobre 2025, par visioconférence Zoom, a été tenue l'audition sur culpabilité et sanction de la plainte déposée dans le présent dossier.

exposées au public, risquent de causer des préjudices aux personnes concernées. Les autres demandes étant rejetées, car elles ne rencontrent pas les critères émis dans la décision énoncée ci-avant;

[10] Le syndic adjoint, Billal Ouyahia, était présent et représenté par Me Stéphanie Bouchard, et de son côté l'intimée, Josée Lefebvre, était présente et représentée par Me Fabien Jean.

[11] En début d'audience, Me Fabien Jean, au nom de l'intimée, enregistre un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 1, 2 et 3 contenus dans la plainte.

II. LE PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[12] L'intimée, par l'entremise de son procureur, plaide coupable aux chefs d'accusation 1, 2 et 3, lesquels se lisent comme suit :

1. *À compter du ou vers le 25 juin 2020, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 14913 visant un immeuble situé à Québec, l'Intimée n'a pas vérifié les informations relatives à la conformité des installations septiques, contrevenant ainsi aux articles 5 et 84 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*
2. *Le ou vers le 13 mars 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 14913 visant un immeuble situé à Québec, l'Intimée a conseillé aux promettants acheteurs S.G. et R.C. de procéder à l'installation d'une piscine sur une bande de protection riveraine alors qu'elle était au courant de l'interdiction municipale, contrevenant ainsi aux articles 69 et 79 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*
3. *À compter du ou vers le 4 septembre 2020, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 14913 visant un immeuble situé à Québec, l'Intimée n'a pas transmis sans délai à son agence la promesse d'achat PA 59570 et les documents y afférents, contrevenant ainsi aux articles 1, 10 et 11 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences.*

[13] L'intimée, qui est présente, confirme au Comité son intention d'enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur l'ensemble des chefs contenus dans la plainte déposée au dossier.

[14] Séance tenante, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité et déclare l'intimée coupable des infractions décrites dans la plainte datée du 5 novembre 2024.

[15] L'intimé est déclaré coupable :

- Chef 1 :** pour avoir enfreint l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*
- Chef 2 :** pour avoir enfreint l'article 79 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*
- Chef 3 :** pour avoir enfreint l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences.*

[16] Considérant le principe interdisant les condamnations multiples, le Comité prononce un arrêt des procédures sur les autres dispositions réglementaires énoncées dans la plainte.

III. LA PREUVE SUR SANCTION

[17] Les procureurs déposent de consentement les pièces P-1 à P-37.

[18] Un résumé conjoint des témoignages a également été déposé par les parties, que nous coderons ici comme pièce P-38 :

Résumé conjoint des témoignages

En plus d'admettre les faits indiqués à la plainte 33-24-2554 et les pièces P-1 à P-37, l'Intimée admet ce qui suit :

1. *L'Intimée n'a aucun antécédent disciplinaire ;*

Chef 1

2. *En 2014, l'Intimée agit comme courtière des Vendeurs lors de leur achat de l'Immeuble;*
3. *Dans ce contexte, l'Intimée obtient la documentation de sept (7) pages datant des années 1980 attestant de l'installation de la fosse septique et du filtre à sable, tel qu'il appert du rapport sur l'installation septique en date du 30 mars 1982, **pièce P-3**;*
4. *Au printemps 2020, les Vendeurs contactent l'Intimée pour la mise en vente de l'immeuble;*
5. *Dans le cadre du contrat de courtage exclusif – Vente CCV 14913 signé le 25 juin 2020, **pièce P-4**, l'Intimée :*
 - a. *N'effectue aucune vérification en lien avec les installations septiques;*

- b. *Fait compléter les déclarations du vendeur aux Vendeurs, où ils déclarent notamment avoir en main les « documents constatant les caractéristiques, la conformité et l'année d'installation du système » (clause D8.7e)), tel qu'il appert des déclarations du vendeur DV 20170 signées par les Vendeurs le 25 juin 2020, **pièce P-5b**;*
 - c. *Transmet au public, de même qu'aux courtiers collaborateurs, le rapport datant des années 1980, pièce P-3;*
- 6. *Dans le cadre de son témoignage, le Vendeur confirme qu'en 2020, l'Intimée ne lui demande rien de plus que le document reçu lors de l'achat de l'Immeuble en 2014, pièce P-3;*
- 7. *Une documentation de 23 pages est facilement disponible auprès de la ville et est obtenue :*
 - a. *Le 23 septembre 2020, par les Promettants acheteurs 1 dans le cadre de la promesse d'achat PA 59570, **pièce P-7**, tel qu'il appert des échanges courriels et des documents se rapportant à la demande d'informations, **pièce P-9**;*
 - b. *Par les Acheteurs après la transaction;*
 - c. *Par le Plaignant dans le cadre de son enquête, tel qu'il appert du rapport sur l'évaluation des installations septiques, **pièce P-35**.*

Chef 2

- 8. *À l'automne 2020, alors qu'ils sont intéressés par l'Immeuble, les Acheteurs mentionnent à leur courtier immobilier, aux Vendeurs ainsi qu'à l'Intimée avoir deux conditions non négociables dans la transaction, à savoir que l'Immeuble doit être équipé d'une piscine et d'un garage, ou de l'espace requis pour les construire;*
- 9. *Lorsqu'ils signent leur promesse d'achat PA 74465, **pièce P-12**, les Acheteurs ne reçoivent que le plan lié au certificat de localisation datant de 2012, tel qu'il appert du plan accompagnant le certificat de localisation daté du 22 mai 2012, **pièce P-13**;*
- 10. *Bien que le plan fasse mention d'un « milieu humide apparent », aucune mention de cette limitation n'est inscrite à la clause D2.6b) des déclarations du vendeur DV 20170, pièce P-5b;*
- 11. *Les Acheteurs font l'acquisition d'une piscine à l'automne 2020, pour une installation à l'arrière de l'Immeuble à la prise de possession au printemps 2021;*

12. *Alors qu'ils effectuent les démarches pour l'obtention d'un permis à la Ville en février 2021, les Acheteurs demandent et reçoivent le certificat de localisation ayant été commandé par les Vendeurs en 2020, lequel mentionne clairement l'existence d'une bande de protection riveraine à l'arrière de l'Immeuble, tel qu'il appert du certificat de localisation et du plan datés du 1^{er} décembre 2020, **pièce P-18**;*
13. *Le 23 février 2021, la ville de Québec confirme aux Acheteurs qu'ils ne peuvent installer une piscine sur la bande de protection riveraine, tel qu'il appert d'un échange de courriels entre les Acheteurs et la ville de Québec le 23 février 2021, **pièce P-19**, et de la codification administrative du règlement no 2010-41, **pièce P-34**;*
14. *Le 13 mars 2021, lors d'une rencontre tenue entre les Acheteurs, leur courtier immobilier, les Vendeurs et l'Intimée, l'Intimée dit aux Acheteurs qu'à leur place, elle procéderait quand même à la construction de la piscine à l'arrière de la maison, soit sur la bande de protection riveraine, et que dans le pire des cas, ils se feront chicaner par la ville;*
15. *Le 12 mars 2024, lors d'un entretien avec le Plaignant, l'Intimée admet avoir conseillé aux Acheteurs d'installer la piscine sur la bande de protection riveraine, tel qu'il appert de l'avis de Sierra-Jolicoeur et de l'entretien, **pièce P-37**;*

Chef 3

16. *Le 4 mars 2022, lorsque le Plaignant demande à l'agence immobilière pour laquelle l'Intimée agit de lui transmettre les documents contenus à son dossier de vente de l'Immeuble, la promesse d'achat PA 59570 et les documents y afférents, **pièces P-7, P-8 et D-4**, ne s'y trouvent pas, tel qu'il appert des courriels, **pièce P-33**;*

[19] En défense, l'Intimée dépose les pièces D-1 à D-4.

[20] La lecture du document P-38 nous démontre ce qui suit :

Chef 1 :

- L'intimée connaissait déjà l'immeuble pour avoir représenté les acheteurs en 2014;
- L'intimée a eu connaissance de la pièce P-3, laquelle parle par elle-même. Ce document démontre que la fosse septique, encore présente sur l'Immeuble à vendre dans le présent dossier, date de 38 ans;
- Une étude sommaire de la pièce P-3 incite n'importe quel lecteur à la prudence en relation avec son contenu. Il n'est pas nécessaire d'être un expert en immobilier pour ressentir un sentiment d'inconfort et de grand questionnement sur la condition des installations septiques;

- Le paragraphe 5 confirme que l'intimée n'effectue aucune vérification en lien avec les installations septiques nonobstant l'existence du document P-3;
- Les préjudices subis par les Promettants acheteurs 2 en relation avec les installations septiques sont importants compte tenu des déboursés à être encourus afin d'assurer la conformité de ces installations.

Chef 2

- Il est hors de tout doute que les Promettants acheteurs 2 projetaient l'acquisition de l'Immeuble à la condition de pouvoir y installer une piscine et un garage ou à défaut, l'espace requis pour les construire.
- Le paragraphe 12 énonce effectivement que des démarches ont été entreprises avec la Ville pour l'obtention d'un permis d'installation de piscine. C'est lors de cette démarche que les Promettants acheteurs 2 ont appris l'existence d'une bande de protection riveraine à l'arrière de l'Immeuble (pièce P-18);
- Or, nonobstant ce qui précède, l'intimée a avoué avoir suggéré aux Promettants acheteurs 2 d'installer une piscine sur la bande de protection riveraine, le tout tel que confirmé par son entrevue avec l'enquêteur chargé du dossier (Pièce P-37).

Chef 3

- Le résumé démontre clairement que les documents n'ont pas été transmis à l'agence, ce qui est admis par l'intimée lors de son entrevue avec l'enquêteur chargé du dossier (pièce P-37);
- Les éléments de non-transmission des documents à l'agence ont été confirmés par l'intimée lors de son entrevue avec l'enquêteur chargé du dossier (pièce P-37).

[21] Ces défauts d'informations, d'enquêtes, de prise de connaissance et de mauvais conseils sont des manquements qui sont au cœur de toute la profession en matière de courtage immobilier

[22] Les éléments relatés ci-devant démontrent clairement que l'intimée a commis des gestes répréhensibles qui sont au cœur de la profession et qui sont de nature à causer préjudice et au public et à la profession.

IV. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[23] De façon conjointe, les parties recommandent au Comité d'imposer à l'intimée les sanctions suivantes :

Chef 1 : paiement d'une amende de 4 000 \$;

conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « **Eau potable et eaux usées : les immeubles non desservis (OACIQ)** » ainsi que la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « **Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier (Autoformation) (OACIQ)** » toutes deux dispensées 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'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 2 : paiement d'une amende de 4 000 \$;

Chef 3 : paiement d'une amende de 2 000 \$;

conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « **La documentation des dossiers (autoformation) (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'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis.

[24] De plus, tous les frais de l'audience seront à la charge de l'intimée.

[25] Me Bouchard soumet que le fondement de la recommandation conjointe repose sur les critères à considérer lors de l'imposition d'une sanction comme nous l'enseigne la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*² à savoir :

- La protection du public;
- L'exemplarité;
- L'effet persuasif;
- Le droit du professionnel de gagner sa vie.

[26] Facteurs subjectifs aggravants :

- Le nombre d'années d'expérience de l'intimée;
- L'insouciance de l'intimée démontrée par la pièce P-37;
- Les conséquences pour les clients (ils ont dû déboursier des montants importants pour changer la fosse septique);

[27] Facteurs subjectifs atténuants :

- Absence d'antécédent disciplinaire;
- Admission des faits;
- Enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité.

[28] Facteurs objectifs aggravants :

- Chef 1 et Chef 2 sont des infractions au cœur de la profession;
- Le défaut de vérification des installations septiques, principalement dues à l'existence de la pièce P-3, démontre un laxisme profond qui va à l'encontre du devoir du courtier d'être proactif et d'obtenir et de valider toutes les informations.

[29] Les procureurs sont d'avis que la sanction suggérée conjointement est juste et raisonnable.

V. ANALYSE ET DÉCISION

[30] Le droit en pareilles circonstances a fait l'objet de plusieurs décisions quant à la façon d'adjuger en présence d'une recommandation conjointe sur sanction.

² *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QCCA);

[31] La décision de principe *R. c. Anthony-Cook*³, énonce au paragraphe 44 :

[44] Enfin, je fais remarquer qu'un seuil élevé pour écarter des recommandations conjointes est non seulement nécessaire, mais également approprié, afin que l'on retire tous les avantages des recommandations conjointes. Les avocats du ministère public et de la défense sont bien placés pour en arriver à une recommandation conjointe qui reflète tant les intérêts du public que ceux de l'accusé (rapport du comité Martin, p. 287). En principe, ils connaîtront très bien la situation du contrevenant et les circonstances de l'infraction, ainsi que les forces et les faiblesses de leurs positions respectives.

[32] Également ces principes ont été discutés dans l'affaire suivante, *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*⁴ :

[42] La suggestion commune issue d'une négociation rigoureuse, dispose d'une « force persuasive certaine » de nature à assurer qu'elle sera respectée en échange du plaidoyer de culpabilité, à moins qu'elle soit déraisonnable, contraire à l'intérêt public, inadéquate ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[43] Ce sont ces paramètres qui peuvent induire le tribunal à écarter la suggestion commune. En somme, cette « politique judiciaire » maintenant avalisée par un imposant corpus jurisprudentiel postule qu'une suggestion commune ne doit pas être écartée « afin de ne pas discréditer un important outil contribuant à l'efficacité du système de justice tant criminelle que disciplinaire ».

Rien ne s'oppose à ce que les mêmes principe et démarche s'appliquent en droit disciplinaire comme l'affirme encore récemment la jurisprudence de notre tribunal.

[...]

[68] La suggestion commune invite plutôt le conseil de discipline, non pas à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction, mais à déterminer si elle s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice

[33] Le Comité doit donc décider si les sanctions proposées rencontrent les critères énoncés ci-devant, à savoir qu'elles ne s'avèrent pas déraisonnables au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

Chef 1

3 *R. c. Anthony-Cook*, [2016] 2 RCS 204;

4 *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 5;

[34] L'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* énonce ce qui suit :

84. *Le courtier ou le dirigeant d'agence doit entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente ou les autres parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction.*

(Le Comité souligne)

[35] La seule étude sommaire de la pièce P-3 aurait dû semer chez l'intimée un énorme doute quant à la qualité des installations septiques en place compte tenu que celles-ci le sont depuis 38 ans.

[36] Elle n'a pas cru bon d'effectuer aucune enquête ni recherche ni de conseiller une expertise sur ces installations.

[37] L'intimée avait accès à de l'information contenue dans la pièce P-36 qui énonce les façons de faire en relation avec l'existence de fosses septiques.

[38] Dans la décision *OACIQ c. Roy*⁵, le Comité a entériné une amende de 4 000 \$ en contravention à l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, et ce, dans des circonstances similaires à la présente affaire.

[39] Dans l'affaire *OACIQ c. Moreau*⁶, le Comité a sanctionné l'intimée à 2 000 \$ d'amende, en plus d'obliger l'intimée, à suivre une formation, également à celle proposée dans la présente affaire.

[40] Cette affaire ayant été rendue en 2015, l'amende proposée de 4 000 \$ dans la présente affaire est donc raisonnable.

Chef 2

[41] L'article 79 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* énonce ce qui suit :

79. *Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas conseiller ou encourager une partie à une transaction à poser un acte qu'il sait illégal ou frauduleux.*

5 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Roy*, 2023 CanLII 100107 (QC OACIQ);

6 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Moreau*, 2015 CanLII 33091 (QC OACIQ);

[42] L'intimée en recommandant l'installation de la piscine sur la bande riveraine a clairement contrevenu à cette disposition réglementaire.

[43] Le Comité se réfère aux décisions déjà discutées quant aux autorités soumises sur le Chef 1.

Chef 3

[44] Dans l'affaire *OACIQ c. Saintelmy*⁷, le Comité énonce ce qui suit :

[22] Il s'agit d'une infraction technique qui met en péril la constitution intégrale des dossiers. Cette infraction est considérée comme modérée à l'échelle qualifiant l'intensité d'une infraction.

[...]

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

[27] Un document, non remis à l'Agence, constitue l'absence d'une preuve de transaction réalisée ou non, et peut ouvrir, comme ce fut le cas en la présente affaire, des questionnements sur la légitimité entourant celle-ci.

[45] Dans cette décision, l'amende est de 1 000 \$, mais cette décision ayant été rendue en 2013, l'amende suggérée des recommandations communes au montant de 2 000 \$ est tout à fait raisonnable compte tenu qu'elle intervient treize ans plus tard.

[46] Par son plaidoyer de culpabilité, l'intimée a reconnu que les faits allégués dans la plainte disciplinaire ont été commis et que ceux-ci constituent des fautes déontologiques qui lui sont reprochées dans la plainte.

[47] L'intimée a aussi reconnu l'ensemble des faits et circonstances énoncés au résumé conjoint des témoignages.

[48] L'intimée a même avoué les éléments reprochés dans la plainte aux Chefs 2 et 3, dans la pièce P-37.

[49] Les infractions auxquelles l'intimée a plaidé coupable, particulièrement les Chefs 1 et 2, ont une gravité importante, car elles sont au cœur de la profession de courtier.

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

[50] À l'étude des décisions précitées, on constate que les sanctions proposées ne sont pas susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice et ne sont pas contraires à l'intérêt public.

[51] Elles seront donc entérinées par le Comité.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimée;

DÉCLARE l'intimée coupable des chefs 1, 2 et 3, et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 2 : pour avoir contrevenu à l'article 79 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 3 : pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1, 2 et 3 de la plainte.

IMPOSE à l'intimée les sanctions suivantes :

Chef 1:

ORDONNE le paiement d'une amende de **4 000 \$**;

ORDONNE à l'intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « **Eau potable et eaux usées : les immeubles non desservis (OACIQ)** » ainsi que la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « **Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier (Autoformation) (OACIQ)** » toutes deux dispensées 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'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 2 :

ORDONNE le paiement d'une amende de **4 000 \$**;

Chef 3 :

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

ORDONNE à l'intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « **La documentation des dossiers (autoformation) (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'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

CONDAMNE l'intimée à tous les frais de l'instance.

Me Louis-Denis Laberge, avocat
Vice-président

Mme Isabelle Renaud courtière immobilière
Membre

Mme Julie Lecompte, courtière immobilière
Membre

Me Stéphanie Bouchard
Procureure de la partie plaignante

Me Fabien Jean
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 8 octobre 2025