

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-22-2415

DATE : 30 octobre 2023

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat  
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier  
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier

Vice-président  
Membre  
Membre

---

**MARTIN CAYER**, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**BRIGITTE LE PAILLEUR**, (A8216)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR LA SANCTION

---

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIFFUSION ET NON-DIVULGATION  
DES PIÈCES PS-17, PS-19 À PS-23 INCLUSIVEMENT AINSI QUE  
DES PIÈCES PS-25 À PS-33B ET DES PIÈCES PS-36 ET PS-37,  
LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

---

### I. INTRODUCTION

[1] Le 6 mars 2023<sup>1</sup>, l'intimée est reconnue coupable de s'être placée en situation de conflit d'intérêts à trois reprises comme suit :

1. Concernant un immeuble sis à Montréal, alors qu'elle était en charge de la mise en vente dudit immeuble suivant la conclusion du contrat de courtage

---

1 OACIQ c. *Le Pailleur*, 2023 CanLII 18486 (QC OACIQ);

CCV 34597, l'intimée :

a) À compter du ou vers le 24 octobre 2018, n'a pas inscrit sans délai ledit immeuble aux services de diffusion d'information prévus à la clause 6.1 dudit contrat de courtage;

b) Le ou vers le 30 octobre 2018, alors qu'elle voulait se porter acquéreur dudit immeuble via sa société par actions, a négocié les modalités et conditions de l'achat dudit immeuble directement avec le vendeur;

c) Le ou vers le 1er novembre 2018, n'a pas conseillé ou informé objectivement le vendeur relativement à la possibilité qu'il se fasse représenter par un courtier immobilier de son choix et à la renonciation à son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information;

commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[2] En résumé, alors que l'intimée exerçait ses activités de courtage immobilier, elle a immédiatement flairé une bonne affaire ainsi que la vulnérabilité de ses clients.

[3] Il s'en est suivi une série d'infractions continues et préméditées à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, lequel prévoit :

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

(nos caractères gras)

[4] D'abord, l'intimée a obtenu des informations stratégiques des vendeurs et n'a pas fait la mise en marché de la propriété sur Centris en violation de son contrat de courtage. Par la suite, alors que son contrat de courtage était toujours en vigueur, l'intimée a fait une offre d'achat verbale à ses clients tout en négociant directement les modalités et conditions de la vente avec ceux-ci.

[5] Enfin, lors de l'exécution de sa promesse d'achat, l'intimée n'a pas conseillé objectivement ses clients afin qu'ils se fassent représenter par un courtier immobilier de leur choix et elle les a fait renoncer à leur droit de diffuser l'immeuble sur Centris.

[6] Cela dit, le Comité reprend à son compte les propos du juge Simon Ruel dans l'affaire *Gardner c. Lavoie*<sup>2</sup>, simplement pour ajouter que la prévention des conflits d'intérêts constitue un enjeu central et primordial du courtage immobilier dans une

---

<sup>2</sup> *Gardner c. Lavoie*, 2015 QCCS 1484 (CanLII), par. 85, confirmé en appel, 2015 QCCA 850 (CanLII);

optique de protection du public et de la poursuite d'une crédibilité plus accrue de la profession.

[7] Le 6 septembre 2023, le Comité doit décider de la sanction juste et appropriée eu égard à l'ensemble des facteurs, des objectifs et des circonstances propres à la présente affaire.

## II. PREUVE SUR LA SANCTION

- **Les pièces documentaires**

[8] Me Martel dépose en preuve, avec le consentement de la partie intimée, les pièces suivantes :

**PS-1** : Courriel de confirmation d'antécédent disciplinaire de l'intimée par le greffe du Comité de discipline, décision sur culpabilité rendue le 13 février 2006 et décision sur sanction rendue le 17 août 2006 dans le dossier 33-05-0825, en liasse;

**PS-2** : Avertissement accusé de réception de l'intimée daté du 6 février 2014;

**PS-3** : Avertissement transmis à l'intimée daté du 30 septembre 2022;

**PS-4** : Liste des formations suivies par l'intimée ;

**PS-5** : Échange de courriels entre l'enquêteur K.D. et V.C. conseillère, communications de l'OACIQ datés du 14 mars 2023;

**PS-6** : Publication du Pro@ctif du 26 août 2020;

**PS-7** : Publication du Pro@ctif du 8 septembre 2021;

**PS-8** : Publication du Pro@ctif du 29 septembre 2021;

**PS-9** : Publication du Pro@ctif du 6 octobre 2021;

**PS-10** : Publication du Pro@ctif du 13 octobre 2021;

**PS-11** : Publication du Pro@ctif du 20 octobre 2021;

**PS-12** : Publication du Pro@ctif du 23 février 2022;

**PS-13** : Publication du Pro@ctif du 7 septembre 2022;

**PS-14** : Publication du Pro@ctif du 25 janvier 2023;

**PS-15** : Publication du Pro@ctif du 15 février 2023;

**PS-16** : La ligne directrice de l'OACIQ sur le conflit d'intérêts;

[9] Quant aux autres pièces documentaires et particulièrement celles qui concernent les revenus de l'intimée<sup>3</sup>, de l'agence immobilière Le Pailleur inc. et de Société immobilière Le Pailleur inc., séance tenante, elles sont introduites en preuve malgré les objections de la partie intimée quant à leur absence de pertinence ou autres motifs, considérant que les informations qu'elles contiennent sont évidemment appropriées dans un contexte où le syndic adjoint réclame l'amende maximale sur chacun des chefs d'accusation.

[10] Quant à l'antécédent disciplinaire de l'intimée déposé en preuve sous la cote PS-1, il nous fait voir que l'intimée pratique la profession depuis 1986. Au paragraphe 22 de la décision sur sanction PS-1, on peut lire ce qui suit :

[22] Le comité ne doute pas que l'intimée savait qu'elle transgressait la norme déontologique même si les gestes étaient posés avec un certain raffinement. Cette infraction ne peut pas être prise à la légère et le comité ne peut que réitérer sa philosophie à l'égard du devoir de collaboration.

(nos soulignements et caractères gras)

- **Le témoignage de la syndique**

[11] La procureure du syndic adjoint avise le Comité que la syndique Brigitte Poirier entend témoigner.

[12] Dûment assermentée, la syndique de l'OACIQ déclare qu'elle est avocate de formation. Elle exerce les fonctions de syndique de l'OACIQ depuis le mois de janvier 2019. Le Bureau du syndic bénéficie de 6 enquêteurs et 15 syndics adjoints.

[13] En 2022, l'OACIQ a reçu 2599 demandes d'assistance. Au mois de juillet 2023, les statistiques démontrent que les demandes d'assistance ont augmenté de 30 % depuis 2022. Pour tout dire, les demandes d'assistance sont en forte croissance.

[14] Questionnée sur les pièces documentaires PS-5 à PS-16, la syndique explique que les courriels du Pro@ctif transmis au titulaire de permis contiennent un lien vers le site web synbad.com, soit un portail d'information réservé aux courtiers immobiliers.

[15] Ce portail diffuse également les lignes directrices sur plusieurs sujets, notamment la ligne directrice sur les conflits d'intérêts.

[16] Or, la syndique considère que la problématique liée aux conflits d'intérêts nuit à l'image de la profession et constate que ce comportement dérogatoire est récurrent

---

3 Il s'agit des pièces PS-17, PS-19 à PS-23, PS-25 à PS-33B), PS-36 et PS-37, elles sont introduites en preuve, mais frappées d'une ordonnance de non-publication, non-diffusion et non-divulgarion, conformément à l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier*;

depuis plusieurs années.

[17] À ce sujet, la syndique dépose en preuve les tableaux PS-36 et P-S-37 qui regroupent le « Top 5 des catégories d'infraction » pour les années 2021 et 2022<sup>4</sup>.

[18] Or, en 2021, une fois les dossiers rendus à la direction des Affaires contentieuses de l'OACIQ, il appert que 31,6 % des dossiers concernent des infractions en matière de conflit d'intérêts et d'indépendance. En 2022, ce pourcentage se situe à 43,4 %.

[19] Ainsi, selon la syndique, il y a une nette tendance vers un accroissement des infractions en matière de conflit d'intérêts et d'indépendance.

[20] De plus, selon la syndique, les infractions en matière de conflit d'intérêts sont non seulement plus difficiles à enquêter, mais elles sont aussi une atteinte directe à la loyauté et fidélité du courtier envers son client.

[21] À titre d'exemple, la syndique introduit en preuve un récit publié par le courtier immobilier David Tardif sur sa plateforme internet<sup>5</sup>. Ce document, publié par Tardif probablement au mois de juillet 2023, fait suite à la suspension de son permis de courtage par le Comité, entre autres, pour s'être placé en situation flagrante de conflit d'intérêts<sup>6</sup>. Son récit démontre que le courtier a une totale incompréhension du concept de conflit d'intérêts, qu'il n'a rien compris du processus disciplinaire et qu'il se croit au-dessus des normes déontologiques applicables à la profession.

[22] Dans son papier, Tardif va même jusqu'à écrire que « Si tout était à refaire, je le ferai à nouveau. ».

[23] Il en découle que la syndique est d'avis que le message n'est pas compris. Elle demande donc au Comité de sévir et d'imposer une amende totale de 150 000 \$ à l'intimée jumelée d'une suspension de 180 jours au motif que « le message ne passe pas » et que l'intimée est motivée par le lucre. En somme, une sanction qui permet d'atteindre les objectifs de protection du public et de répondre aux critères de dénonciation et de dissuasion spécifique et générale.

- **Le témoignage du syndic adjoint**

[24] Le syndic adjoint Martin Cayer est également entendu comme témoin. Il dépose en preuve un tableau des revenus et actifs de l'intimée et de ses 2 sociétés par actions<sup>7</sup> qu'il a confectionné à partir des données qui figurent aux avis de cotisation et déclarations

---

4 Ces statistiques ont été préparées par une firme externe spécialisée en CRM (Customer Relationship Management) pour le compte du Conseil d'administration de l'OACIQ;

5 Voir la pièce PS-40;

6 Voir *OACIQ c. Tardif*, 2022 CanLII 101739 (QC OACIQ) et 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ);

7 Voir les états des renseignements au registre des entreprises pour Société immobilière Le Pailleur inc. (PS-24) et pour Le Pailleur inc. soit l'agence immobilière de l'intimé (PS-18);

d'impôts de ces dernières<sup>8</sup>.

[25] Les avis de cotisations et les déclarations d'impôts pour les années 2018 à 2022 sont également introduits en preuve<sup>9</sup>.

[26] Selon la partie plaignante, l'intimée a amplement les moyens de payer l'amende totale de 150 000 \$ et l'imposition d'une telle amende globale ne serait pas accablante au sens de la jurisprudence. Somme toute, la preuve démontre que l'intimée a les moyens de payer.

[27] Nous reviendrons évidemment sur cette question importante plus loin au cours de notre analyse plus approfondie du dossier.

- **Le témoignage de Ève Le Pailleur**

[28] Ève Le Pailleur est la fille de l'intimée. Elle exerce la profession depuis 2004.

[29] Elle est d'avis que sa mère n'est pas malhonnête, qu'elle respecte les règles de l'art et qu'elle a été dévastée par la décision sur culpabilité du Comité.

[30] Depuis le 4 avril 2023, c'est elle qui est la dirigeante de l'agence en remplacement de l'intimée. Elle gère une dizaine de courtiers. Elle a lu la plainte disciplinaire contre sa mère. Il y avait 3 chefs d'accusation.

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

[32] Finalement, il appert qu'il n'y a pas de structure qui est mise en place à l'agence Le Pailleur pour prévenir et gérer les situations de conflit d'intérêts. Il n'y a pas non plus de processus de vérification à l'agence lorsqu'un courtier dépose un avis de divulgation.

- **Le témoignage de l'intimée**

[33] L'intimée a 71 ans et elle pratique dans le domaine du courtage immobilier depuis 38 ans.

[34] Le 3 avril 2023, l'intimée a subi une chirurgie importante nécessitant une

---

8 Pièce P-17;

9 Séance tenante, le Comité rejette les objections de la partie intimée fondée sur l'absence de pertinence des déclarations d'impôts et avis de cotisation de l'intimée, de Le Pailleur inc. et de la Société immobilière Le Pailleur inc. et, ainsi donc, toutes les pièces de la partie plaignante sont introduites en preuve;

convalescence de 4 mois et c'est pour cette raison que sa fille, Ève Le Pailleur, a pris sa relève à titre de dirigeante de l'agence.

[35] Roxanne Sauvageau, courtier immobilier rattaché à l'agence, suit présentement son cours de dirigeant d'agence (DA). Il est prévu qu'elle dirigera l'agence dès l'automne 2023.

[36] L'intimée dépose en preuve un courriel de dénégation de garantie d'assurance transmis le 15 août 2023 par le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ)<sup>10</sup>.

[37] Quant à son comportement décrit à la décision sur culpabilité, elle se croyait irréprochable. Elle a donc été bouleversée par les constatations du Comité particulièrement lorsque le Comité qualifie ses gestes de malhonnêtes, car elle n'a jamais eu l'intention de tromper ses clients.

[38] Aujourd'hui, elle mettrait fin à son contrat de courtage avant de faire une offre d'achat aux vendeurs. Elle se ferait représenter par un courtier et dirait aux vendeurs de se faire également représenter par un courtier immobilier.

[39] L'intimée est d'avis que les amendes doivent être proportionnelles à sa faute et tenir compte du fait qu'elle pratique depuis 38 ans.

[40] L'intimée admet qu'elle n'ouvre pas les courriels du Pro@ctif transmis par l'OACIQ, que c'est plutôt son adjointe qui le fait. Fait important, elle admet ne pas lire le contenu de ces publications.

[41] De plus, contrairement à ce que l'intimée affirmait lors de l'audition sur culpabilité<sup>11</sup>, plusieurs travaux ont été exécutés à l'immeuble, soit l'électricité, la plomberie, l'ouverture de l'un des planchers et le terrassement.

[42] Questionnée sur son risque de récidive, l'intimée déclare qu'il est impossible qu'elle recommence parce ce que « c'est trop souffrant. ».

[43] Pour se justifier, l'intimée nous annonce qu'une offre verbale « ça ne vaut rien » et du même coup elle blâme l'OACIQ au motif que les courtiers « ne sont pas assez bien formés. ».

[44] L'intimée consent à suivre une formation puisqu'elle veut être impeccable.

[45] Elle termine son témoignage en discutant d'un projet de rénovation d'un immeuble dont elle est propriétaire<sup>12</sup> et sur lequel elle est rendue à 1,5 M\$ de travaux et les travaux

---

10 Voir la pièce IS-1 qui fait suite à la réclamation PS-35 des frères Alain et Éric Bélanger;

11 Voir le paragraphe 111 de la décision sur culpabilité;

12 Probablement par l'entremise de la Société immobilière Le Pailleur inc.;

sont loin d'être terminés<sup>13</sup>.

[46] Contre-interrogée notamment sur un courriel qu'elle transmet à son comptable au mois de juillet 2023, il est manifeste que l'intimée n'a absolument rien compris du processus disciplinaire. Nous y reviendrons plus loin.

### III. ARGUMENTATION

#### A) PAR LE SYNDIC ADJOINT

[47] Me Martel nous renvoie aux objectifs de la sanction disciplinaire et l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*.

[48] En faisant référence aux paragraphes 111 et suivants du jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Serra*<sup>14</sup>, la procureure plaide entre autres que la protection du public doit être évaluée en tenant compte de la situation particulière de l'intimée et qu'il faut aussi déterminer si le processus disciplinaire a suffisamment dissuadé l'intimée de répéter son comportement fautif.

[49] Au nom du syndic adjoint, Me Martel réclame l'imposition des sanctions dissuasives et exemplaires suivantes à l'encontre de l'intimée :

**Chef 1a) :** une suspension de 180 jours et une amende de 50 000 \$;

**Chef 1b) :** une suspension de 180 jours et une amende de 50 000 \$;

**Chef 1c) :** une suspension de 180 jours et une amende de 50 000 \$;

**ORDONNER** que les périodes de suspension soient purgées de façon concurrente entre elles;

**ORDONNER** la publication d'un avis de la décision de suspension aux frais de l'intimée dans un journal susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée et circulant sur à Montréal et que celle-ci soit condamnée à tous les frais de l'instance.

[50] Ainsi donc, la partie plaignante réclame la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée pour une période de **180 jours** plus le paiement d'une amende globale de **150 000 \$**.

[51] La procureure du syndic adjoint est d'avis que l'intimée ne bénéficie d'aucune circonstance atténuante. Quant aux facteurs aggravants, elle souligne les circonstances

---

<sup>13</sup> Il s'agit vraisemblablement de l'immeuble auquel l'intimée fait référence au bas de son courriel PS-41, lequel est situé sur la rue de la Roche à Montréal;

<sup>14</sup> *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII);

suivantes :

- la grande gravité objective des infractions en matière de conflit d'intérêts;
- l'utilisation des informations stratégiques de vendeurs vulnérables;
- l'intimée agit à l'encontre des intérêts de ses clients;
- la grande expérience du courtier (environ 38 ans) selon ses propres dires;
- elle était dirigeante de son agence au moment des faits;
- le fait que le témoignage de Renaud Bourassa a été téléguidé par l'intimée lors de l'audition sur culpabilité;
- l'antécédent disciplinaire PS-1 de l'intimé qui fait défaut de collaborer et qui préfère ses intérêts;
- le fait que l'intimée n'a suivi aucune formation sur le conflit d'intérêts (PS-4);
- elle se sert de son profil de courtier immobilier pour se faire approcher par des vendeurs et elle achète leur propriété (rue de la Roche);
- un risque de récidive élevé en raison de son désaccord avec les conclusions du Comité et le fait qu'elle n'a jamais déclaré qu'elle éviterait à l'avenir de se placer en situation de conflit d'intérêts;
- elle ne lit pas les publications du Pro@ctif;
- à très peu de choses près, l'intimée maintient le même discours que lors de l'audition sur culpabilité;
- les activités de l'intimée ne seront pas encadrées dans son agence;
- l'intimée a fait un bénéfice d'environ 545 000 \$ suite à la vente par étages du triplex des frères Bélanger.

[52] Selon la procureure, le Comité doit tenir compte du préjudice causé par les infractions et des avantages qui en ont été tirés par l'intimée<sup>15</sup>.

[53] Compte tenu des nombreux facteurs aggravants et le fait que les courtiers immobiliers ne saisissent pas qu'ils ont une obligation positive d'éviter toute situation de conflit d'intérêts, en l'espèce, le syndic est d'avis que les critères de dénonciation et de dissuasion doivent primer.

---

15 Voir l'article 98 *in fine* de la *Loi sur le courtage immobilier*;

[54] À l'appui de ses prétentions, Me Martel nous réfère à plusieurs sources, notamment :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII)
- *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56 (CanLII)
- *Néron c. Médecins, (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31 (CanLII)
- *Loi sur le courtage immobilier, RLRQ C-73.2, art. 98 - au 1er mai 2010*
- *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, projet de loi n° 141, étude détaillée, 1ère session., 41e législature, Qc, vol. 44, No 228 - extrait*
- Définition Le Robert « Tenu », <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/tenu>
- *Loi sur le courtage immobilier, RLRQ C-73.2, art. 98 - mise à jour au 14 mars 2023*
- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Roy*, 2004 CanLII 76010 (QC OACIQ); *Roy c. Pigeon*, 2005 CanLII 23435 (QC CQ)
- *Librandi c. Comptables professionnels agréés (Ordre des)*, 2023 QCTP 7 (CanLII)
- *Gardiner c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2019 QCTP 12 (CanLII)
- *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chanchiang Chen*, 2020 QCCDMD 21 (CanLII)
- *Pharmaciens (Ordre professionnel des) c. Vermette*, 2022 QCCDPHA 15 (CanLII)
- *Inhalothérapeutes (Ordre professionnel des) c. Milmore*, 2017 CanLII 78244 (QC OPIQ)
- *ChAD c. Poulette*, 2021 CanLII 105565 (QC CDCHAD)
- *Comptables agréés (Ordre professionnel des) c. Giroux*, 2023 QCCDCPA 8
- *Chambre de la sécurité financière c. Lapointe*, 2022 QCCDCSF 32 (CanLII)
- *Chambre de la sécurité financière c. Powers*, 2021 QCCDCSF 52 (CanLII)

[55] En outre, la procureure du syndic adjoint nous renvoie à un extrait du *Journal des débats de la Commission des finances publiques* au sujet des modifications apportées le 13 juin 2018 à la *Loi sur le courtage immobilier*, lequel prévoit :

En matière disciplinaire, le projet de loi (no 141) porte la durée du mandat des membres du comité de discipline de l'OACIQ nommés par le ministre de trois ans à au plus cinq ans. Il établit le principe du caractère public des audiences du comité et prévoit les circonstances dans lesquelles il peut y faire exemption. **Le projet de loi augmente les amendes que peut imposer le comité de discipline de l'OACIQ et prévoit que le comité est tenu, dans la détermination de celles-ci, de considérer le préjudice causé par l'infraction et les avantages qui en ont été tirés.**

(nos soulignements et caractères gras)

[56] Voilà l'essentiel des représentations sur sanction de la partie plaignante.

## **B) PAR L'INTIMÉE**

[57] Me Gaucher débute sa plaidoirie en nous disant qu'il n'y a rien de mal à ce qu'un courtier s'intéresse à son inscription. Bien plus, l'intérêt que le courtier peut avoir pour une propriété inscrite n'est pas équivalent à de la mauvaise foi.

[58] Selon le procureur, l'intimée n'a pas de déficit d'intégrité, mais plutôt un défaut de compétence.

[59] Quant au préjudice allégué par la partie plaignante, il s'est produit beaucoup plus tard et il ne découle pas du conflit d'intérêts. Si un préjudice existe, il est de 15 000\$ puisque l'intimée a versé 885 000 \$ aux vendeurs alors que la propriété en valait 900 000\$. Autrement dit, le procureur est d'avis que l'avantage de 545 000 \$ n'a pas été tiré de la commission de l'infraction.

[60] À propos du risque de récidive, le témoignage de l'intimée est sincère. Il n'y a donc pas de risque.

[61] Au sujet de l'exemplarité de la sanction, Me Gaucher commente l'affaire *Roy*<sup>16</sup> citée par la partie plaignante en affirmant qu'à l'époque de cette décision, la non-collaboration était « épidémique. » Ainsi, selon Me Gaucher, une peine doit être exemplaire uniquement lorsqu'un courtier a un déficit de probité et non pas lorsqu'il s'agit d'une question d'incompétence.

[62] Relativement au témoignage de la syndique et ses tableaux PS-36 et PS-37 intitulés « Top 5 catégories d'infraction » pour les années 2021 et 2022, le procureur est d'avis

---

16 *ACAIQ c. Roy*, 2004 CanLII 76010 (QC OACIQ), confirmé en appel 2005 CanLII 23435 (QC CQ);

que ces documents n'ont aucune valeur probante et qu'il est difficile de voir quelles sont les infractions qui seraient en augmentation.

[63] En ce qui concerne la capacité de payer les amendes recherchées par la partie plaignante, le procureur plaide qu'il n'y a aucune preuve qui établit que l'intimée a suffisamment de liquidités pour payer.

[64] Me Gaucher soulève par la suite une série de « faux » facteurs aggravants invoqués par la partie plaignante, notamment que l'intimée possède un parc immobilier.

[65] Le procureur est également d'avis que le syndic prend tout un raccourci lorsqu'il demande au Comité de sanctionner l'intimée par une suspension de 180 jours et 150 000\$ d'amendes à des fins de dissuasion générale en se fondant sur le cas du courtier Tardif.

[66] Le procureur de l'intimée invoque trois décisions du Comité pour nous convaincre que le spectre des sanctions en matière de conflit d'intérêts se situe entre l'amende minimale et une période de suspension allant de 30 à 90 jours tout dépendant du caractère malicieux ou non de l'infraction<sup>17</sup>.

[67] Ainsi, la partie intimée nous suggère d'imposer à l'intimée une suspension de 30 jours si nous la considérons de bonne foi. À défaut, une suspension de 90 jours serait conforme à la jurisprudence du Comité.

[68] En résumé, Me Gaucher nous demande de ne pas tomber dans l'excès. Par la suite, le procureur distingue notamment les décisions *Chen*, *Vermette* et *Milmore* citées par la partie plaignante en plaidant essentiellement qu'il ne s'agit pas d'affaires comparables.

### C) RÉPLIQUE DU SYNDIC ADJOINT

[69] Me Martel revient sur les décisions sur sanction citées qui sont fondées sur une recommandation conjointe des parties. Elle rajoute que même si les sanctions résultent d'une recommandation conjointe il s'agit d'une décision valable sur laquelle le Comité peut se fonder. À ce sujet, elle nous renvoie au jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Chan*<sup>18</sup> et exprime l'avis que même si une sanction est issue d'une recommandation conjointe, elle fait partie du *corpus* jurisprudentiel.

[70] Quant à l'argument plaidé en défense voulant que le préjudice ou l'avantage ne découle pas des infractions et qu'en conséquence, l'article 98 *in fine* de la *Loi sur le courtage immobilier* ne saurait s'appliquer, Me Martel nous dit que lorsqu'un courtier se place dans une situation de conflit d'intérêts, tout ce qui s'ensuit risque fortement d'être biaisé. Selon la procureure, tout ce qui se passe dans notre dossier résulte du conflit

---

17 *OACIQ c. Boivin*, 2021 CanLII 124931 (CanLII), *OACIQ c. Azar*, 2022 CanLII 5394 (CanLII) et *OACIQ c. Hughes*, 2021 CanLII 72660 (CanLII);

18 *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5 (CanLII);

d'intérêts. Bref, tout est lié.

[71] Quant à la capacité de l'intimée de payer les amendes, la preuve du syndic adjoint est non contredite.

[72] De l'avis du syndic adjoint, le conflit d'intérêts est non seulement flagrant, il est prémédité. L'intimée est de mauvaise foi et agit au détriment de ses clients.

[73] Me Martel revient sur le courriel que l'intimée transmet à son comptable en date du 6 juillet 2023<sup>19</sup> et son caractère très incriminant.

[74] De plus, la procureure plaide que le comportement qui doit être cassé est celui du courtier qui croit erronément pouvoir acheter à sa guise et sans impunité les propriétés (surtout les bonnes affaires) qu'il inscrit et qu'il a le devoir de mettre en marché à titre d'intermédiaire et pour le compte de ses clients conformément aux usages et règles de son art. Or, dans la présente affaire, jamais l'intimée ne nous dira qu'elle a lu les publications de l'OACIQ, les lignes directrices en matière de conflit d'intérêts, qu'aujourd'hui elle comprend la norme et qu'elle ne se placera plus jamais en situation de conflit d'intérêts.

[75] Enfin, la procureure est d'opinion que l'amende globale de 150 000 \$ est taillée sur mesure au cas de l'intimée considérant le profit qu'elle a tiré de sa conduite dérogatoire. En définitive, une sanction qui vise la dissuasion spécifique et générale doit être imposée.

#### **D) DUPLIQUE DE L'INTIMÉE**

[76] Me Gaucher revient sur le paragraphe 214 de la décision sur culpabilité, lequel se lit comme suit :

[214] Cela étant, l'intimée nous dira également que les vendeurs ne voulaient pas investir un sou dans le triplex. Peut-être. Mais si l'intimée avait véritablement conseillé ses clients en leur expliquant objectivement le potentiel en dollars que pouvait générer la vente du triplex en étages indivis, auraient-ils vraiment refusé d'investir quelques dizaines de milliers de dollars pour aller chercher à brève échéance un retour sur leur investissement de quelques centaines de milliers de dollars de plus?

(nos soulignements)

[77] Le procureur affirme que le Comité n'a pas déclaré l'intimée coupable d'avoir fait défaut de valablement conseiller ses clients, il ne pourrait donc pas se baser sur ce passage pour sanctionner l'intimée. Le Comité ne partage cet avis et traitera plus loin de cette question.

[78] Ensuite, le procureur de l'intimée discute de l'absence de valeur probante de la

---

19 Pièce PS-41;

preuve de la capacité de payer de l'intimée au motif que nous ne connaissons pas la valeur des actifs nets.

[79] Quant au courriel P-17 que l'intimée fait parvenir le 9 janvier 2019 à Alain Bélanger pour renégocier le prix de vente, il n'y a pas de mauvaise foi, l'intimée a le droit de marchander, ce n'est pas un mal en soi.

[80] Voilà l'essentiel des représentations des parties.

#### IV. ANALYSE ET DÉCISION

[81] Nous devons d'abord examiner la sanction à imposer à la lumière des critères élaborés par la jurisprudence, lesquels doivent être pondérés par les facteurs subjectifs et objectifs propres à chaque dossier.

[82] Dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>20</sup>, la Cour d'appel écrit ce qui suit à propos de la sanction disciplinaire:

[37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.

[38] La 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 (Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins), 1998 QCTP 1687 (CanLII), [1998] D.D.O.P. 311; Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et R. c. Burns, 1994CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).

[39] Le comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.

---

20 2003 CanLII 32934 (QC CA);

[40] Ces principes étant posés tant au niveau du pouvoir d'intervention de la Cour du Québec qu'au niveau de l'imposition des sanctions disciplinaires, il s'agit d'en faire l'application aux faits de l'espèce. »

(nos soulignements)

[83] Rappelons que la sanction n'a pas pour objectif de punir le professionnel, mais plutôt de protéger le public<sup>21</sup>. Le Comité doit également s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier. Chaque cas étant un cas d'espèce.

[84] À ce sujet, il convient de citer le passage suivant de la Cour d'appel dans l'affaire *Courchesne*<sup>22</sup>:

[83] L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. 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 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. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement.

(nos soulignements)

[85] Quant au principe de la proportionnalité, il convient de citer les passages suivant un arrêt rendu récemment par la Cour suprême dans l'affaire *Bissonnette*<sup>23</sup> :

[50] Cependant, la détermination de la peine doit en toutes circonstances être guidée par le principe cardinal de la proportionnalité. La peine doit être suffisamment sévère pour dénoncer l'infraction, sans excéder « ce qui est juste et approprié compte tenu de la culpabilité morale du délinquant et de la gravité de l'infraction » (R. c. *Nasogaluak*, 2010 CSC 6, [2010] 1 R.C.S. 206, par. 42; voir aussi R. c. *Ipeelee*, 2012 CSC 13, [2012] 1 R.C.S. 433, par. 37). La proportionnalité des peines est considérée comme un facteur essentiel au maintien de la confiance du public dans l'équité et la rationalité du système de justice pénal et criminel. L'application de ce principe permet d'assurer au public que le contrevenant mérite la punition qui lui a été infligée

---

21 *Duplantie c. Notaires*, 2003 QCTP 105; *Lapointe c. Rioux*, 2005 CanLII 24790 (QCCQ); *Goldman c. Avocats*, 2008 QCTP 164; *Thibault c. Da Costa*, 2014 QCCA 2347 (CanLII);

22 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII), demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2010 CanLII 20533 (CSC);

23 *R. c. Bissonnette*, 2022 CSC 23 (CanLII);

(*Renvoi relatif à la Motor Vehicle Act (C.-B.)*, 1985 CanLII 81 (CSC), [1985] 2 R.C.S. 486, p. 533, la juge Wilson, motifs concordants).

[51] Ainsi, « on ne peut infliger à une personne une peine totalement disproportionnée à la seule fin de dissuader ses concitoyens de désobéir à la loi » (*Nur*, par. 45). De même, le juge Vaclair affirme avec justesse que « la recherche de l'exemplarité au détriment des éléments de preuve qui démontrent le mérite des objectifs de réhabilitation est incompatible avec le principe d'individualisation » (*Lacelle Belec c. R.*, 2019 QCCA 711, par. 30 (CanLII), citant *R. c. Paré*, 2011 QCCA 2047, par. 48 (CanLII), le juge Doyon). **La proportionnalité joue un rôle restrictif et, en ce sens, elle est garante d'une peine qui est individualisée, juste et appropriée.**

[52] Le principe de la proportionnalité est si fondamental qu'il possède une dimension constitutionnelle consacrée à l'art. 12 de la Charte, lequel interdit l'infliction d'une peine exagérément disproportionnée au point de ne pas être compatible avec la dignité humaine (*Nasogaluak*, par. 41; *Ipeelee*, par. 36). En tant que principe de détermination de la peine, le principe de proportionnalité ne bénéficie toutefois d'aucune protection constitutionnelle en tant que telle, n'étant pas reconnu comme un principe de justice fondamentale visé à l'art. 7 de la Charte (*R. c. Malmo-Levine*, 2003 CSC 74, [2003] 3 R.C.S. 571, par. 160; *R. c. Safarzadeh-Markhali*, 2016 CSC 14, [2016] 1 R.C.S. 180, par. 71).

(nos soulignements et caractères gras)

[86] En somme, afin d'assurer la protection du public, l'ensemble des circonstances aggravantes et atténuantes doit être considéré pour décider de la sanction appropriée, laquelle ne peut pas être « complètement disproportionnée à la seule fin de dissuader » les courtiers immobiliers de désobéir à la *Loi sur le courtage immobilier*.

## **A) LES FACTEURS ATTÉNUANTS ET AGGRAVANTS**

[87] Quant aux facteurs atténuants, le Comité n'en voit aucun.

[88] Les facteurs aggravants sont nombreux. À ce sujet, nous ne partageons pas l'avis de la partie intimée que certains des facteurs aggravants avancés par le syndic adjoint sont « faux ». Le Comité doit analyser toutes les circonstances. Nous faisons donc nôtre chacune des circonstances aggravantes soulevées par la partie plaignante au cours de sa plaidoirie<sup>24</sup>.

[89] Il y a d'autres facteurs aggravants à notre avis. En effet, il appert notamment de la preuve sur culpabilité que :

---

24 Voir le paragraphe 51 de la présente décision;

- la vulnérabilité des frères Bélanger qui croyaient faire affaires avec un professionnel de l'immobilier en qui ils pouvaient avoir confiance;
- l'intimée est en conflit d'intérêts du début de sa relation avec les vendeurs jusqu'à la fin de la transaction, elle sait exactement ce qu'elle entend faire et c'est pour ces motifs qu'elle ne conseille pas valablement les vendeurs<sup>25</sup>;
- elle n'est pas de bonne foi dans sa relation de courtier envers les frères Bélanger au motif qu'elle veut acheter l'immeuble dès le début puisqu'elle sait qu'elle pourra conclure une transaction excessivement profitable<sup>26</sup>;
- elle négocie malhonnêtement la baisse du prix de vente déjà accepté par les vendeurs sous de faux prétextes<sup>27</sup>;
- elle ne les informe surtout pas qu'il serait très profitable de vendre par étages.

[90] Quant à la preuve administrée lors de l'audition sur la sanction, elle fait voir au Comité que :

- l'intimée est très peu crédible lorsqu'elle affirme qu'elle ne recommencera pas;
- elle nous explique même la façon dont elle procédera pour faire l'achat de sa prochaine inscription, en violation de son devoir d'éviter tout conflit d'intérêts;
- la réhabilitation n'est pas présente, l'intimée étant incapable de se prendre en main;
- le risque de récidive ne peut être plus élevé;
- manifestement, elle n'a aucune volonté de corriger son comportement et la protection du public est en péril.

[91] Il y a lieu maintenant de discuter du courriel que l'intimé fait parvenir à son comptable le 6 juillet 2023<sup>28</sup>. Un mois exactement avant l'audition sur la sanction, l'intimée écrit ce qui suit :

Quel (sic) **horreur**. Une **injustice** quand **tout a été fait selon les normes**

---

25 Voir le paragraphe 77 des présentes;

26 Voir les paragraphes 191 et 192 de la décision sur culpabilité;

27 Voir le paragraphe 64 de la décision sur culpabilité et également la pièce P-17 où l'intimée négocie une baisse de prix en se servant d'une soumission d'Hénault et Gosselin au montant de 61 000 \$ alors qu'elle fera faire les travaux par Bisson Expert pour un montant d'environ 32 000 \$, voir la pièce P-31;

28 Pièce PS-41;

et que toutes mes actions a été indiquer (sic) dans **nos papiers pour s'assurer d'être sur la coche**, mais à (sic) été interprétés (sic) **comme une manigance**.

**AOICQ** (sic) **a tout transformé les événements** en fessant (sic) croire que ces 2 hommes brillants d'une cinquante (sic) d'années représentant leur mère étaient ignorants, signaient sans être conscients.

En plus Renaud mon assistant **d'une droiture irréprochable** a toujours été présent lors des négociations et signatures des documents **.OAICQ (sic) n'en tienne (sic) pas compte de cela**. Vraiment cela me trouble énormément.

(nos caractères gras)

[92] Évidemment, ce courriel est non seulement très préoccupant, mais il prouve encore une fois que le Comité ne peut pas faire confiance aux dires de l'intimée. En somme, l'intimée constitue un grave risque pour la protection du public.

[93] Ce courriel établit également que lorsque l'intimée se fait approcher en raison de son statut de courtier immobilier par les propriétaires d'une propriété située sur la rue de la Roche, malgré tout le poids du processus disciplinaire engagé contre elle, l'intimée ne réalise aucunement qu'elle pourrait être en conflit d'intérêts. Pas de souci, elle voit la bonne affaire et préfère acheter. En somme, l'intimée n'a rien compris du processus disciplinaire et préfère blâmer l'OACIQ plutôt que de remettre en question sa façon de pratiquer la profession. Tout bien considéré, son comportement ressemble beaucoup à celui du courtier David Tardif<sup>29</sup>.

[94] Il s'ensuit que la réhabilitation de l'intimée n'est aucunement entreprise et très loin d'être acquise.

[95] Cela dit, il apparaît clairement qu'afin de protéger le public, un message clair doit être transmis à l'intimée et à la profession.

## **B) LA DISSUASION SPÉCIFIQUE ET GÉNÉRALE**

[96] Une sanction peut être dissuasive à deux niveaux. On retrouve la dissuasion spécifique qui vise un contrevenant en particulier et qui a pour but de lui faire prendre conscience qu'il ne doit pas répéter son comportement dérogatoire.

[97] On retrouve aussi le principe de la dissuasion générale qui vise à « cibler la société en général, y compris les contrevenants potentiels, dans le but d'illustrer les conséquences négatives d'un comportement fautif<sup>30</sup>. ».

---

29 Pièce PS-40;

30 *Cartaway Resources Corp. (Re)*, 2004 CSC 26 (CanLII);

[98] À ce sujet, il y a lieu ici de reproduire les passages suivants de l'arrêt de la Cour suprême dans *Cartaway Resources Corp. (Re)*<sup>31</sup> :

54 La dissuasion générale ne fait toutefois pas l'unanimité. **Dans le contexte pénal, les commentateurs et les tribunaux ont exprimé des doutes quant à l'efficacité de l'emprisonnement comme mesure de dissuasion générale** : *R. c. Wismayer* (1997), 115 C.C.C. (3d) 18 (C.A. Ont.), p. 36; Commission canadienne sur la détermination de la peine, *Réformer la sentence : une approche canadienne* (1987) (rapport Archambault), p. 150-151.

**55 En l'espèce, on nous demande s'il est raisonnable de conclure que la dissuasion générale a un rôle à jouer dans la réglementation des marchés de capitaux. Selon l'opinion courante, les participants aux marchés de capitaux demeurent des acteurs rationnels. Cette théorie vaut probablement davantage pour les systèmes de marchés que pour les comportements sociaux.** Il est donc raisonnable de présumer, surtout du fait de l'expertise de la Commission dans la réglementation des marchés de capitaux, **que la dissuasion générale conserve un rôle légitime dans la décision de prononcer ou non des ordonnances dans l'intérêt public et, le cas échéant, quant à la sévérité de ces ordonnances.**

(nos soulignements et caractères gras)

[99] Considérant que la vocation de l'OACIQ est semblable à celle de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario puisqu'elle vise à réglementer non pas le marché des capitaux, mais plutôt le marché du courtage immobilier au Québec, le Comité est d'avis que la dissuasion générale peut également jouer un rôle légitime et important en matière de courtage immobilier.

[100] La Cour d'appel nous enseigne cependant qu'un comité de discipline ne peut imposer une sanction plus sévère pour un motif de dissuasion générale sans respecter le principe fondamental de la proportionnalité qui constitue un élément central de la détermination de la sanction.

[101] Au sujet de la proportionnalité d'une peine dans une situation où les objectifs de dénonciation et dissuasion générale sont recherchés, il y a lieu de retenir la discussion du juge Vauclair dans l'arrêt *Lacelle Belec c. R.*<sup>32</sup> :

[28] Certaines infractions interpellent parfois les objectifs punitifs et le juge doit y être sensible : *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII), [2015] 3 R.C.S. 1089, par. 5-6, 49-50, 78. À cet égard, il faut rappeler que le législateur lui-même n'exclut aucun objectif de la réflexion qui mène à la peine juste. **Lorsque le législateur le fait, il adopte des dispositions qui précisent que, pour certaines infractions, le juge de la peine doit accorder une attention particulière aux objectifs de dénonciation et de dissuasion.** Il

---

31 Ibid., note 30, par. 54 et 55;

32 2019 QCCA 711 (CanLII);

ne cherche alors qu'« à infléchir la mise en œuvre discrétionnaire des objectifs plutôt qu'à dicter un résultat précis », tout en reconnaissant que « la mise en équilibre des objectifs dans l'imposition de la peine demeure discrétionnaire » : R. c. Rayo, 2018 QCCA 824, par. 106-109.

[29] **Ainsi, même lorsque les objectifs de dissuasion et de dénonciation sont sollicités, l'exercice de la détermination ne doit pas amener le juge à ignorer les autres objectifs; seul l'équilibre mène à une peine juste** : Harbour c. R., 2017 QCCA 204, par. 77-84.

[30] Je réitère les propos fort justes de mon collègue Doyon « qu'une peine dont la durée serait augmentée pour un motif de dissuasion, sans tenir compte de cette règle de proportionnalité, constituerait une erreur de droit » : R. c. Paré, 2011 QCCA 2047, par. 46 et jurisprudence citée. **En outre, mon collègue mentionnait avec sagesse que la recherche de l'exemplarité au détriment des éléments de preuve qui démontrent le mérite des objectifs de réhabilitation est incompatible avec le principe d'individualisation** : R. c. Paré, 2011 QCCA 2047, par. 48. « La détermination de la peine est un processus intrinsèquement individualisé » : R. c. M. (C.A.), 1996 CanLII 230 (CSC), [1996] 1 R.C.S. 500, par. 92.

(nos soulignements et caractères gras)

[102] Comme l'écrivait la Cour d'appel en 2011 dans l'arrêt *Paré*<sup>33</sup> :

[45] **La dissuasion générale autorise donc un tribunal à imposer une peine plus sévère pour faire en sorte de transmettre un message en vue de dissuader d'autres personnes de commettre une telle infraction, mais encore faut-il que le délinquant le mérite.** Cette idée selon laquelle le délinquant doit mériter la peine qui lui est infligée nous renvoie nécessairement au principe fondamental de proportionnalité énoncé par le législateur à l'art. 718.1 C.cr. :

La peine est **proportionnelle** à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant. »

(nos soulignements et caractères gras)

[103] En somme, la dissuasion générale a certainement un rôle à jouer pour assurer la protection du public, mais la prudence est de mise et son application soumise à une évaluation équilibrée. Ainsi, tous les facteurs doivent être considérés<sup>34</sup>.

### **C) L'ARTICLE 98 IN FINE DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

[104] À ce sujet, il convient de citer les passages suivants de la *Loi sur le courtage*

<sup>33</sup> *Paré c. R.*, 2011 QCCA 2047 (CanLII);

<sup>34</sup> Voir à ce sujet *Dragon c. Notaires (Ordre professionnel des)*, 2020 QCTP 45 (CanLII);

*immobilier*<sup>35</sup>:

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:

1° une réprimande;

2° la suspension ou la révocation de son permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions à son permis;

3° **une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 50 000 \$ pour chaque chef**; en cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende prévue sont portés au double;

(...)

**Dans la détermination des amendes, le comité de discipline tient compte notamment du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.**

(nos soulignements et caractères gras)

[105] Les modifications pertinentes surlignées à l'article 98 susdit sont entrées en vigueur le 13 juin 2018, soit bien avant la commission des infractions par l'intimée.

[106] L'amende maximale de 12 500 \$ est passée à **50 000 \$** et le Comité doit tenir compte du préjudice causé au public et/ou des avantages tirés par le courtier lors de la détermination des amendes.

[107] Ainsi, le législateur a jugé qu'afin de protéger le public, le Comité doit porter une attention particulière aux objectifs de dénonciation et de dissuasion, lorsque les circonstances s'y prêtent, par l'imposition d'amendes plus sévères et modulées en fonction des suites de l'infraction ou des avantages que le professionnel en obtient.

## **D) LA PREUVE PRÉSENTÉE PAR LA SYNDIQUE**

[108] La syndique de l'OACIQ a témoigné devant le Comité et déposé 2 tableaux faisant état d'une augmentation des cas de conflit d'intérêts lesquels sont identifiés plus particulièrement au stade où les demandes d'assistance se retrouvent au contentieux de l'OACIQ<sup>36</sup>.

---

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

36 Pièces PS-36 et PS-37;

[109] À notre avis, cette preuve est prépondérante et démontre qu'il existe depuis 2021 un accroissement significatif des infractions en matière de conflit d'intérêts.

[110] Qui plus est, cette preuve n'a pas été contredite par la partie intimée.

[111] D'ailleurs, le Comité a été à même de constater que plusieurs courtiers immobiliers ne comprennent pas qu'ils doivent éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts.

[112] La motivation est évidemment l'appât du gain<sup>37</sup>.

[113] Quant au cas du courtier Tardif, même après avoir été suspendu pendant 120 jours et condamné à payer 6 000 \$ d'amendes, il n'a toujours pas compris.

[114] À notre avis, la crédibilité de la profession est remise en cause par les infractions en matière de conflit d'intérêts. Il en va de même pour la protection du public.

### **E) L'AVANTAGE TIRÉ PAR L'INTIMÉE**

[115] La preuve sur culpabilité, particulièrement la pièce P-3, établit que l'intimée a fait un bénéfice d'environ 500 000 \$ suite la revente de la propriété des frères Bélanger.

[116] Cette preuve n'a pas été ébranlée, voire même contredite de façon crédible ou probante par l'intimée. L'intimée a définitivement été avantagée par la commission des infractions. Avec un certain raffinement<sup>38</sup>, elle a mis son plan à exécution et l'a mené à terme.

[117] Quant aux vendeurs Bélanger, il ont fait une réclamation de 545 000 \$ au COMIN alors que le plafond des indemnités que peut ordonner ce comité est fixé à 100 000 \$.

[118] Certes, l'intimée a dû payer notamment pour les pieux installés par Bisson Expert et verser également une indemnité de départ à un locataire, mais ces montants ne sont pas significatifs lorsque l'on constate l'ampleur du bénéfice brut encaissé dans un délai relativement court.

### **F) LA CAPACITÉ DE PAYER DE L'INTIMÉE**

[119] Une autre preuve non contredite qui est prépondérante.

[120] L'intimée a des actifs immobiliers via sa société de gestion Société immobilière Le Pailleur inc. qu'elle évalue elle-même à plus de 8 000 000 \$ entre les années 2018 et 2021. Pour l'année 2022, l'actif de la société de gestion de l'intimée est de plus de 9 000 000 \$ et le capital versé des actions de la société est évalué à 6 777 577 \$. Quant

---

37 À titre d'exemple voir : *OACIQ c. c. Campeau*, 2022 CanLII 25342 (QC OACIQ), par. 33 et 34;

38 Voir l'antécédent disciplinaire PS-1 de l'intimée et le paragraphe 10 des présentes;

à l'agence Le Pailleur inc, elle détient des actifs de 474 000 \$ en 2022.

[121] En défense, Me Gaucher plaide sans plus qu'il y a possiblement des hypothèques qui grèvent les immeubles. Cependant, il n'administre aucune preuve à ce sujet même si le fardeau de preuve par prépondérance s'applique également à la partie intimée lorsqu'elle entend prouver un fait<sup>39</sup>.

[122] Cela étant dit, la preuve établit sans conteste que l'intimée a la capacité financière de payer les amendes réclamées par le syndic adjoint. Même l'intimée le reconnaît lorsqu'elle témoigne et affirme qu'elle vient d'investir 1,5 M\$ dans un projet de rénovation d'un immeuble situé sur la rue de La Roche.

### **G) LA SANCTION APPROPRIÉE**

[123] La détermination d'une sanction n'est pas une science exacte.

[124] Le Comité a soupesé tous les facteurs afin de déterminer une sanction juste et appropriée.

[125] Or, la gravité objective de toute infraction au devoir d'éviter le conflit d'intérêts est particulièrement grave. En l'espèce, les infractions sont excessivement graves puisque les victimes de l'intimée étaient des personnes vulnérables et elles ont subi un préjudice financier important.

[126] Dans le présent dossier, la sanction doit être compatible avec l'objectif primordial de la protection du public et tendre à la prise de conscience du devoir de loyauté du courtier immobilier, notamment par la reconnaissance du fait qu'il ne doit pas se placer en situation de conflit d'intérêts. Le courtier immobilier doit aussi réaliser que le conflit d'intérêts est un comportement déloyal qui cause un tort sérieux au public et à la crédibilité de la profession puisque, dans un tel contexte, il peut être tenté de favoriser ses intérêts personnels au détriment de ses devoirs et obligations envers son client.

[127] Cela dit, considérant la preuve administrée et l'absence de facteur atténuant, la dissuasion, tant spécifique que générale, doit être l'une des considérations principales aux fins de sanctionner l'intimée.

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

[129] Cela dit, la réhabilitation et la réinsertion sociale de la partie intimée sont des objectifs visés par la détermination d'une sanction. Le Comité doit en tenir compte lors du prononcé de la sentence. Or, tel que ci-haut mentionné, l'intimée ne bénéficie d'aucun facteur atténuant. La personne qui est devant le Comité lors de l'audition sur sanction est

---

39 *Cuggia c. Champagne*, 2016 QCCA 1479 (CanLII), par. 20;

la même personne qui a commis les infractions en matière de conflit d'intérêts il y a près de 5 ans. L'intimée ne fait aucun effort pour se réhabiliter et elle n'a aucune empathie envers les frères Bélanger. En fait, elle se croit toujours impeccable.

[130] Somme toute, le Comité est d'avis que l'imposition d'une amende 50 000 \$ par chef et une suspension de permis globale de 180 jours ne sont pas des sanctions excessives par rapport à l'objectif de dissuasion générale et spécifique de la sanction disciplinaire et la culpabilité générale de l'intimée<sup>40</sup>. Cela étant, le Comité reprend à son compte les propos du juge Doyon dans l'affaire *Paré*<sup>41</sup> et affirme sans hésitation que l'intimée est une contrevenante qui mérite la sanction suggérée par le syndic adjoint. Cette sanction est proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité de l'intimée. Prise isolément, l'amende de 150 000 \$ n'est pas démesurée vu l'avantage important soutiré par l'intimée et elle n'est pas non plus accablante, vu sa capacité de payer. De plus, considérant que la mission première du Comité vise à assurer la protection du public, la sanction de 180 jours de suspension prise globalement n'est pas déraisonnable dans les circonstances.

[131] Le Comité est d'avis que l'imposition de telles amendes ainsi que d'une longue période de réflexion devrait permettre à l'intimée de mieux comprendre quelles sont les règles de sa profession<sup>42</sup>. Il en va de même pour tous les courtiers immobiliers qui seraient tentés de commettre des infractions semblables.

[132] Un avis de la présente décision sera publié afin de protéger le public. Enfin, l'intimée est condamnée à tous les frais de l'instance, y compris les frais relatifs à la publication de l'avis de suspension.

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

##### **Chef 1a) :**

**IMPOSE** à l'intimée une amende de **50 000 \$**;

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (A8216) de l'intimée pour une période de **180 jours**, à être purgée à l'expiration du délai 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 le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

##### **Chef 1b) :**

**IMPOSE** à l'intimée une amende de **50 000 \$**;

---

40 Pierre Bernard, « *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire -La sanction en droit disciplinaire : quelques réflexions* », Éditions Y. Blais, 2004, vol. 206;

41 Voir la paragraphe 102 des présentes, *Paré c. R.*, 2011 QCCA 2047 (CanLII);

42 *OACIQ c. Jean*, 2012 CanLII 95094 (QC OACIQ), au paragraphe 41;

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (A8216) de l'intimée pour une période de **180 jours**, à être purgée à l'expiration du délai 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 le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 1c)** :

**IMPOSE** à l'intimée une amende de **50 000 \$**;

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (A8216) de l'intimée pour une période de **180 jours**, à être purgée à l'expiration du délai 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 le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1a), 1b) et 1c) soient purgées de façon concurrente entre elles;

**ORDONNE** qu'un avis de la présente décision soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, soit dans un journal circulant dans la région de Montréal, soit le *Journal de Montréal*, et ce, à l'expiration du délai d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

**CONDAMNE** l'intimée au paiement de tous les frais de l'instance, y compris les frais de publication d'un avis de la décision de suspension.

*Daniel Fabien*  
Signé avec ConsignO Cloud  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Président

*Mélissa Côté*  
Signé par Mélissa Côté  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



---

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier  
Membre

*Sylvain Thibault*  
Signé avec ConsignO Cloud  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



---

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier  
Membre

Me Isabelle Martel  
Procureure de la partie plaignante

Me Marc Gaucher  
Procureur de l'intimée

Date d'audience : 6 septembre 2023 en présentiel

**COMITÉ DE DISCIPLINE**  
Organisme d'autoréglementation du  
courtage immobilier du Québec

N° 33-22-2415

**Martin Cayer,**

Partie plaignante

c.

**Brigitte Le Pailleur,**

Partie intimée

**DÉCISION SUR SANCTION**

**ORIGINAL**

Camille Beaudry  
Secrétaire adjoint du Comité de discipline  
OACIQ, 4905, boul. Lapinière, bureau 2200  
Brossard, (Québec), J4Z 0G2  
Téléphone : (450) 462-9800  
Télocopieur : (450) 676-5876  
**notificationgreffes@oaciq.com**  
N° client: 9540

**Avocat de la partie plaignante**

**Me Isabelle Martel**

**CONTENTIEUX DE L'OACIQ**

4905, boul. Lapinière, bureau 2200  
Brossard, (Québec), J4Z 0G2  
Téléphone : (450) 462-9800  
Télocopieur : (450) 676-4454

**notificationcontentieux@oaciq.com**