

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2466

DATE : Le 19 août 2024

---

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat  
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier  
M. Christian Goulet, courtier immobilier

Vice-président du Cdisc  
Membre du Cdisc  
Membre du Cdisc

---

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

C.  
**EWELINA PAWLAK (DUBÉ)**, (G0731)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 9 juillet 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition des représentations sur sanction dans le dossier numéro 33-23-2466;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Isabelle Martel et de son côté, l'intimée était représentée par Me Josée Bouret;

### I. Décision sur culpabilité

[3] Dans sa décision du 5 janvier 2024, le Comité a déclaré l'intimée coupable des chefs suivants :

1 .À compter du ou vers le 27 septembre 2017, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage BCS 31096, l'Intimée ne s'est pas assurée que tout éventuel acheteur soit informé de l'existence d'un rapport d'inspection préachat faisant état de facteurs défavorables à la transaction et ayant mené à l'annulation d'une promesse d'achat antérieure, contrevenant ainsi à l'article 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2. À compter du ou vers le 31 janvier 2018, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage BCS 44028, l'Intimée ne s'est pas assurée que tout éventuel acheteur soit informé de l'existence d'un rapport d'inspection préachat faisant état de facteurs défavorables à la transaction et ayant menée et l'annulation d'une promesse d'achat antérieure, contrevenant ainsi à l'articles 62 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 24 février 2018, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage BCS 44028, préalablement à la signature de la promesse d'achat PA 54142 par les acheteurs A, l'Intimée ne s'est pas assurée qu'ils soient informés de tous les faits pertinents à la transaction notamment en ne leur divulguant pas le contenu du rapport d'inspection datée du 22 septembre 2017 lequel faisait état de facteurs défavorables et de l'annulation d'une promesse d'achat antérieure suivant la réception de ce rapport, contrevenant ainsi à l'article 85 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

## **II. Preuve sur sanction**

[4] Comme preuve sur sanction, la partie plaignante produit les pièces PS-1 à PS-7 qui établissent différents engagements souscrits par l'intimée concernant des problèmes dans sa pratique, une copie du plume civil de la cause impliquant l'intimée pour les faits entourant la vente de la propriété concernée ainsi que le relevé des formations suivies par l'intimée dans les années récentes;

[5] La partie plaignante déclare sa preuve close et la partie intimée n'ayant pas de preuve à offrir, la preuve est déclarée close de part et d'autre;

## **III. Représentations sur sanctions**

[6] La partie plaignante informe alors le Comité que les recommandations qu'elle entend faire sont acceptées par la partie intimée et que dès lors ces recommandations sont communes, à l'exception de certaines modalités accessoires discutées plus loin;

[7] Essentiellement les recommandations sont les suivantes :

Chef 1 : une suspension de permis de 30 jours;

Chef 2 : une suspension de permis de 30 jours;

Chef 3 : une suspension de permis de 60 jours et une amende de 6 000\$;

Les suspensions pour les chefs 1 et 2 à être purgées concurremment;

La suspension pour le chef 3 à être purgée consécutivement à celle des chefs 1 et 2;

Publication et frais;

[8] Pour supporter ses recommandations, Me Martel pour la partie plaignante produit les décisions suivantes concernant les principes et objectifs que doit suivre un Comité de discipline lors d'imposition de sanctions :

- 1 *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);
- 2 *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 (CanLII);
- 3 *Néron c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31 (CanLII);
- 4 *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Apelian*, 2023 QCTP 39 (CanLII);

[9] Puis concernant la fourchette des sanctions en pareille matière, la partie plaignante produit les décisions suivantes :

- 5 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Jodoin*, 2022 CanLII 127089 (QC OACIQ);
- 6 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bulavinzeva*, 2019 CanLII 76012 (QC OACIQ);
- 7 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Khouya*, 2021 CanLII 114528 (QC OACIQ);
- 8 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord*, 2024 CanLII 34178;
- 9 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. St-Laurent*, 2016 CanLII 60402 (QC OACIQ);
- 10 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Varin*, 2011 CanLII 99979 (QC OACIQ);
- 11 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hamel*, 2013 CanLII 6281 (QC OACIQ);
- 12 *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Martel*, 2007 CanLII 86834 (QC OACIQ);
- 13 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gravel*, 2014 CanLII 81668 (QC OACIQ);

[10] Le Comité reproduit en Annexe 1 à la présente décision un tableau des sanctions imposées dans les dossiers ci-haut énumérés où on peut constater que dans des infractions aux articles 83 ou 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, une suspension a été imposée, car la faute commise par les intimés était en contravention en toute connaissance de cause de la réglementation;

[11] Le devoir d'information est au cœur de la profession de courtier en immeuble, ce qui donne une plus-value au travail de ce dernier;

[12] Le public est en droit de s'attendre à ce que le courtier inscripteur lui donne toute l'information sur l'immeuble mis en marché, que cette information soit positive ou négative;

[13] Dans le présent dossier, l'intimée a eu trois occasions de divulguer l'information et a choisi de ne pas le faire;

[14] L'intimée a cru le vendeur sans faire quelques vérifications quant à la nature des travaux faits entre la première et la deuxième inscription;

[15] En outre elle a déclaré que le premier rapport d'inspection n'était qu'une opinion exprimée par un inspecteur, elle n'avait pas à prendre position sur cette question, ce n'était pas de sa compétence et son devoir était de divulguer l'information laissant ainsi les parties juger par eux-mêmes de la problématique;

[16] Dans le présent dossier, les acheteurs qui avaient au départ un budget entre 300 000 et 350 000\$ croyaient acheter un immeuble complètement rénové et se sont rapidement retrouvés avec un immeuble ayant des déficiences de plusieurs milliers de dollars;

[17] Les acheteurs ont subi un immense préjudice, et ce à cause de la faute de divulgation d'informations par l'intimée;

[18] Concernant la question des peines consécutives ou concurrentes, ainsi que sur le principe de globalité, Me Martel cite les autorités suivantes :

#### **Concurrent versus consécutif**

**14** Corinne DENIS MASSE et Jean-Michel MONTBRIAND,  
Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire  
Les périodes de radiation temporaire à être purgées consécutivement:  
origine, application et revue de la jurisprudence en droit disciplinaire  
québécois, Barreau du Québec – Service de la formation continue

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

**16** *Massé c. Deschamps*, 2017 QCCQ 14262 (CanLII)

**17** *R. c. Aoun*, 2008 QCCA 440 (CanLII)

**18** *Desmarais c. Lebel*, 2019 QCCQ 8840 (CanLII)

#### **Globalité**

**19** *Gingras c. Pluviose*, 2020 QCCQ 8495 (CanLII)

[19] Me Martel termine son exposé en soulignant que dans la présente affaire l'intimée a volontairement transgressé la règle, qu'elle a agi avec insouciance et légèreté en tentant de banaliser la situation;

[20] Les conséquences de ses gestes ont eu une portée dévastatrice pour les acheteurs;

[21] Me Bouret pour l'intimée déclare que sa cliente a compris la gravité de ses gestes et a pris conscience de l'importance de ses omissions concernant les informations qui doivent être divulguées à tout acheteur potentiel;

[22] Elle est d'accord avec les sanctions réclamées comme preuve de cette prise de conscience;

[23] Me Bouret déclare que sa cliente avait une pratique importante complétant de 80 à 100 transactions sur une base annuelle et que les accrocs mentionnés aux pièces PS-1 à PS-5 sont anecdotiques pour une telle pratique;

[24] L'intimé reconnaît la gravité de ses fautes et que des suspensions de permis s'imposent;

[25] Me Bouret formule alors trois modalités;

[26] Elle demande que la décision sur sanction ne soit pas rendue avant le 19 août 2024 afin de lui permettre d'accompagner sa cliente dans la mise en place des dispositions découlant de la suspension de son permis pour une durée de 90 jours;

[27] La partie intimée désire avoir un délai de six mois pour s'acquitter de l'amende et des frais afférents, car elle veut être en mesure d'acquitter ces sommes lorsqu'elles seront dues;

[28] Enfin Me Bouret suggère que la publication de l'avis de suspension soit publiée dans le journal The Suburban, car selon elle sa clientèle ne lit pas les journaux, mais que ce journal est celui le plus susceptible d'être lu par ses clients;

[29] Me Martel pour sa part déclare qu'aucune preuve n'a été administrée pouvant démontrer l'incapacité de l'intimé de s'acquitter de l'amende et des frais au moment de l'expiration du délai d'appel et que dès lors la demande de délai est injustifiée;

[30] Concernant la publication de l'avis de suspension, Me Martel suggère le journal Le Devoir qui a une plus large diffusion sur le territoire du grand Montréal alors que l'intimée semble agir dans ce grand secteur;

#### **IV. Analyse et décision**

[31] Le Comité se doit de prendre en compte le fait que les recommandations sur sanctions sont communes et que dès lors, le Comité doit traiter ces recommandations avec beaucoup de respect;

[32] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. Il doit y donner suite, sauf s'il les croit contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;

[33] La Cour suprême établit que les recommandations communes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice<sup>1</sup>;

[34] Dans le présent dossier, le Comité ne voit pas de raison pour se dissocier des recommandations communes qui sont justes, proportionnées sur la question;

[35] Reste à traiter des trois demandes accessoires de la partie intimée;

[36] Concernant le délai de six mois pour acquitter l'amende de 6 000\$ plus les frais, le Comité est d'accord avec la partie plaignante qu'aucune preuve n'a été faite afin de démontrer la difficulté pour l'intimée de faire le paiement requis;

[37] Bien plus, compte tenu du volume de transactions faites sur une base annuelle par l'intimée, il apparaît au Comité que cette demande est injustifiée et serait injuste face aux victimes, qui eux ont dû payer la rétribution de l'intimée dès que la vente a été complétée puis encourir des frais importants pour payer les travaux correctifs ainsi que ceux relatifs au recours judiciaire;

[38] Concernant la publication de l'avis de suspension, la partie intimée prétend que pour se conformer à la *Loi sur le courtage immobilier*, une publication dans le journal « The Suburban » serait suffisante étant donné que la clientèle de l'intimée ne lirait pas les journaux;

[39] L'article 98.1 de la *Loi*, se lit comme suit :

Le comité de discipline doit, lors de la décision imposant une suspension ou une révocation du permis ou imposant des conditions ou des restrictions au permis, décider s'il fait publier ou non, dans le journal qu'il juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle du titulaire de permis, un avis de cette décision. Si le comité ordonne la publication d'un tel avis, il doit, de plus, décider si les frais de cette publication sont à la charge, soit du titulaire de permis, soit de l'Organisme; il peut également décider que les frais sont partagés entre eux selon ce qu'il indique.

[40] Le Comité croit que la clientèle de l'intimée est située dans la grande région métropolitaine et que dès lors, l'avis de suspension devrait être diffusé dans un journal à haute diffusion à savoir « Le Journal de Montréal »;

[41] Enfin concernant la demande concernant de différé de la décision au 19 août, le Comité y donnera suite en vertu des pouvoirs conférés par le paragraphe final de l'article 98 de la *loi sur le courtage immobilier*;

---

1 R. c. Anthony-Cook, 2016 CSC 43 (CanLII), [2016] 2 RCS 204;

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

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G0731) pour une période de 30 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;

**Chef 2 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G0731) pour une période de 30 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;

**Chef 3 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 6 000 \$;

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G0731) pour une période de 60 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** que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente entre elles mais de façon consécutive au chef 3;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le Journal de Montréal, que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimée, 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, au moment où elle en redeviendra titulaire;

**ORDONNE** que la présente décision ne devienne exécutoire que le 19 août 2024 ou à toute date postérieure compte tenu des délais d'appel;

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

*Jean-Pierre Morin*  
Signé avec ConsignO Cloud  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



---

Me Jean-Pierre Morin, avocat  
Vice-président du comité discipline

*Denyse Marchand*  
Signé avec ConsignO Cloud  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



---

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier  
Membre du comité discipline

*Christian Goulet*  
Signé avec ConsignO Cloud  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



---

M. Christian Goulet, courtier immobilier  
Membre du comité discipline

Me Isabelle Martel  
Avocate de la partie plaignante

Me Josée Bouret  
Avocate de la partie intimée

Date d'audience: Le 9 juillet 2024

## Annexe 1

## Article de rattachement versus sanction imposée

onglet	Chefs 1 à 3	Date de la décision	Article de rattachement	Sanction imposée
5	<i>OACIQ c. Jodoin</i> , 2022 CanLII 127089 (QC OACIQ)	15 décembre 2022	5 RCE	4 000\$
6	<i>OACIQ c. Bulavinzeva</i> , 2019 CanLII 76012 (QC OACIQ)	12 juin 2019	83 RCE	3a) 30 jours 3b) 30 jours consécutif Réduit à 45 jours
7	<i>OACIQ c. Khouya</i> , 2021 CanLII 114528 (QC OACIQ)	21 octobre 2021	30 RCE	30 jours
8	<i>OACIQ c. Dubord</i> , 2024 CanLII 34178	4 avril 2024	5 RCE 83 RCE	1) 3 000\$ + 30 jours 2) 3 000\$ + 30 jours
9	<i>OACIQ c. St-Laurent</i> , 2016 CanLII 60402 (QC OACIQ)	10 août 2016	85 RCE	60 jours
10	<i>OACIQ c. Varin</i> , 2011 CanLII 99979 (QC OACIQ)	1 <sup>er</sup> juin 2011	28 RDACAIQ Équivalence 85 RCE	3 000\$ + 60 jours
11	<i>OACIQ c. Hamel</i> , 2013 CanLII 6281 (QC OACIQ)	9 janvier 2013	28 RDACAIQ Équivalence 85 RCE	2a) 1 000\$ + 60 jours 2b) 60 jours 2c) 60 jours concurrent
12	<i>OACIQ c. Martel</i> , 2007 CanLII 86834 (QC OACIQ)	22 mai 2007	28 RDACAIQ Équivalence 85 RCE	2 000\$ + 3 mois
13	<i>OACIQ c. Gravel</i> , 2014 CanLII 81668 (QC OACIQ)	12 décembre 2014	28 RDACAIQ Équivalence 85 RCE	1a) 4 mois 1b) 1 000\$ + 4 mois 1c) 4 mois 1d) 1 000\$ + 4 mois 1e) 4 mois

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

N° 33-23-2466

**JULIE GAGNON,**

Partie plaignante

c.

**EWELINA DUBÉ,**

Partie intimée

**DÉCISION SUR SANCTION**

**ORIGINAL**

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

**Avocat de la partie plaignante**

**Me Éric Bernatchez**

**CONTENTIEUX DE L'OACIQ**

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

**notificationcontentieux@oaciq.com**