

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2471

DATE : 29 août 2024

LE COMITÉ : Me Pierre R. Sicotte, avocat
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

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

Le plaignant
c

JONATHAN DAUPHINAIS-FORTIN, (G6033)

L'intimé

DÉCISION SUR SANCTION

ORDONNANCE DE NON- PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DU NOM DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ, DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE ET DE NATURE FINANCIÈRE LES CONCERNANT SE TROUVANT DANS LA PREUVE AINSI QUE DE TOUT DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

A) APERÇU

[1] La plainte reproche à l'intimé le fait d'avoir, pour deux immeubles différents, participé à un stratagème frauduleux visant à inciter les promettants acheteurs à bonifier leur promesse d'achat initiale en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs.

B) LA PLAINTÉ

[2] La plainte originale déposée contre l'intimé est datée du 25 mai 2023. Elle fut modifiée le 5 juin 2023 et comporte deux chefs d'infraction, libellés comme suit :

Immeuble 1

1. Le ou vers le 22 février 2022, l'intimé a participé à un stratagème frauduleux visant à inciter les acheteurs A et B à bonifier leur promesse d'achat initiale en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 10050, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Immeuble 2

2. Le ou vers le 6 juin 2022, l'intimé a mis en place un stratagème frauduleux visant à inciter les promettants acheteurs L et M à bonifier leur promesse d'achat initiale en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 28519, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

C) LA PROCÉDURE

[3] À l'époque des faits reprochés, l'intimé travaille avec Mme Christine Girouard, elle-même courtier, sous la bannière Re/Max d'ici (l'agence).

[4] Étant donné que la preuve dans le dossier de l'intimée no. 33-23-2470 (Mme Girouard), est la même que celle présentée dans le présent dossier, le Comité rend une décision séparée pour chaque dossier.

[5] Un article paru dans la Presse le 17 mai 2023, intitulé « Des offres bidons pour hausser les prix », met en évidence certaines pratiques de l'intimé et de sa conjointe, Mme Girouard.

[6] Le 19 mai 2023, l'agence Re/Max d'ICI met fin à son entente avec l'intimé.

[7] Conséquemment, le permis de l'intimé fait l'objet d'une suspension administrative.

[8] Le 23 mai 2023, l'intimé demande à l'OACIQ de lever la suspension de son permis pour lui permettre d'agir à son compte.

[9] Le 25 mai 2023, le plaignant dépose la présente plainte contre l'intimé accompagné d'une demande de suspension provisoire, laquelle est fixée pour audition d'abord le 31 mai 2023, remise au 21 et 22 juin 2023 et finalement ordonnée le 19 juillet 2023.

[10] Le 19 janvier 2024, à la suite de six jours d'audition, répartis entre les 25 septembre et le 4 octobre 2023, le Comité déclare l'intimé coupable des chefs 1 et 2 de la plainte modifiée portée contre lui.

[11] Le 29 avril 2024, les parties ont procédé devant le Comité à leurs représentations respectives sur sanction. Le Comité a pris le tout en délibéré et rend maintenant sa décision.

[12] À cet égard, les parties demandent au Comité d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

Plaignant

Chefs 1 et 2

- Pour chacun des deux chefs de la plainte portée contre l'intimé, le plaignant suggère une révocation et une suspension permanente de son permis de courtier, et ce, pour être exécutoire à compter de la date de la signification de la présente décision à l'intimé, si ce dernier est titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ.
- Le paiement d'une amende de 50 000 sur chacun des deux chefs, pour un total de 100 000 \$.

Intimé

Chefs 1 et 2

- Quant à l'intimé, il suggère l'imposition de périodes de suspension d'une durée de cinq ans sur chacun des deux chefs d'infraction, à être purgées de façon concurrente.

D) QUESTION EN LITIGE

[13] Quelles sanctions doit imposer le Comité à l'intimé sur chacun des chefs 1 et 2 de la plainte portée contre lui?

E) CONTEXTE

[14] Les deux chefs d'infraction contenus dans la plainte portent sur deux immeubles différents.

[15] Voici un bref résumé des faits saillants pour chacun des immeubles en question :

- **Immeuble 1**

[16] Le 28 janvier 2022, Mme Girouard (associée sénior de l'intimé) signe un deuxième contrat de courtage-vente pour l'immeuble, établissant le prix de vente à 399 700 \$.

[17] Le 22 février 2022 à 13h14, les acheteurs M.L. et M.M.A.L. signent une promesse d'achat au montant de 410 000 \$ par l'entremise de leur courtier, et ce, après s'être

assuré qu'il n'y avait aucune autre promesse d'achat. Le courtier des promettants acheteurs informent alors Mme Girouard que ses clients sont prêts à bonifier leur offre.

[18] Le 22 février 2022 à 16h56, à la demande de Mme Girouard, l'intimé incite sa conjointe de l'époque, V.D. à signer une promesse d'achat au montant de 370 000 \$ pour cet immeuble en la rassurant que cette offre ne serait jamais acceptée considérant son très bas prix. Il indique également une fausse date de visite.

[19] À cet égard, V.D. n'a jamais eu quel qu'intérêt que ce soit pour acheter cet immeuble, lequel elle n'a d'ailleurs jamais visité. Étant sous pression de la part de l'intimé (son conjoint de l'époque) et considérant les représentations de ce dernier, elle signe finalement la promesse d'achat.

[20] En effet, lors de son témoignage, V.D. indique que :

- C'est son conjoint de l'époque (intimé en l'instance) qui lui a demandé de l'aider dans une transaction, ce qu'elle aurait d'abord refusé puisque ça allait à l'encontre de ses valeurs;
- Sans trop comprendre ce qu'il lui demandait, ça lui semblait être une tactique;
- Malgré son impression que ce n'était pas gentil, elle finit quand même par signer l'offre;
- Suivant la publication de l'article de la Presse, elle a reçu « *une tonne* » d'appels lui mentionnant qu'elle allait perdre son emploi puisqu'elle avait commis une « *infraction criminelle* ».

[21] Le courtier des acheteurs est alors informé par Mme Girouard qu'une autre promesse d'achat a été déposée et, suivant cette information, ses clients décident de bonifier leur promesse d'achat de 40 000 \$ et offrent ainsi la somme de 450 000 \$.

[22] Le promettant acheteur, lors de son témoignage, apprend au Comité que :

- Le 40 000 \$ de bonification représentait beaucoup d'argent pour lui;
- En apprenant du journaliste de la Presse qu'il y avait eu une offre bidon, il fut choqué de constater qu'il y avait eu de la corruption;
- Il aurait, en effet, payé 410 000 \$ s'il n'y avait pas eu de fraude de la part de Mme Girouard et de l'intimé (son collaborateur);
- Même son courtier, une fois informé du montant de l'autre offre, a constaté une énorme différence d'avec son offre initiale.

[23] Le Comité, dans sa décision sur culpabilité, énonce que :

[202] Pour ces raisons, le Comité accorde peu de crédibilité aux témoignages de l'intimé et de Mme Girouard surtout en regard de la question qui nous concerne, soit tous les faits relatifs à la deuxième offre,

soit celle de Mme V.D. datée du 22 février 2022 à 16h56¹.

(...)

[205] Pour le Comité, vu qu'il était évident que l'offre de 370 000 \$ présentée par l'intimé, au nom de sa conjointe de l'époque, n'avait aucune chance d'être acceptée par les vendeurs, il est clair que celle-ci n'a servi qu'à faire monter artificiellement les enchères.

[206] D'ailleurs, étrangement, cette promesse d'achat n'était pas dans les dossiers de l'Agence et le plaignant a dû en obtenir une copie par l'entremise du système de gestion électronique des documents (GED).

[207] Le Comité ajoute qu'en se faisant l'intimé a participé à un acte, en matière immobilière, qui est illégal et qui porte préjudice tant à ses clients, aux clients-acheteurs, au public et à la profession.

(...)

[212] Pour le Comité, il ne fait aucun doute que l'intimé a participé au stratagème frauduleux visant à inciter les acheteurs, M. L.M. à bonifier leur promesse d'achat initiale en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs.

- **Immeuble 2**

[24] Le 1^{er} juin 2022, les vendeurs confient à Mme Girouard un contrat de courtage exclusif pour la vente d'un immeuble qui prévoit une mise en marché de 549 700 \$.

[25] Le 5 juin 2022, l'immeuble est visité par deux courtiers dont les clients semblaient intéressés. Un seul des deux présentera une offre.

[26] Le 6 juin 2022, le client du courtier M. F-A. R. dépose une offre au montant de 549 700 \$ avec une bonification possible au montant de 605 000 \$, laquelle sera déposée ultérieurement.

[27] Mme Girouard demande alors à l'intimé (son courtier collaborateur) de lui trouver un autre acheteur.

[28] Le 6 juin 2022 à 16h28, un ami de l'intimé signe une promesse d'achat par son intermédiaire au montant de 500 000 \$.

[29] Le 6 juin 2022 à 16h55, Mme Girouard envoie un ImmoContact au courtier collaborateur mentionnant « *nous avons reçu deux offres d'achat pour cette propriété* ».

[30] Au même moment, le courtier M. F-A. R. dépose une bonification à son offre initiale au montant de 605 000 \$.

[31] Le 7 juin 2022 à 6h12, Mme Girouard reçoit une promesse d'achat par l'entremise

1 Pièce P-11;

d'un autre courtier (A.P.) au montant de 607 000 \$.

[32] Mme Girouard suggère alors une bonification, mais le courtier collaborateur refuse et demande plutôt que les vendeurs fassent une contre-proposition.

[33] Les vendeurs font donc une contre-proposition au montant de 680 000 \$, laquelle est refusée par les promettants acheteurs.

[34] Par la suite, le courtier A.P. prend connaissance de l'article de la Presse, fait le rapprochement avec cette transaction et décide de contacter ses clients parce qu'elle ne voulait pas que ces derniers pensent qu'elle faisait partie de cette magouille.

[35] Touchant à sa crédibilité et à celle des autres courtiers, A.P. procède également au dépôt d'une demande d'assistance auprès de l'OACIQ.

[36] Le Comité, dans sa décision sur culpabilité, conclue que :

[316] Cette offre d'achat « bidon » a atteint son objectif puisque les acheteurs ont bonifié leur promesse d'achat en raison de l'existence de cette deuxième offre.

[317] En effet, elle a eu comme conséquence immédiate d'entraîner la bonification de l'offre initiale au montant de 549 700 \$ à un montant de 605 000 \$.

F) LA PREUVE

• Le plaignant

[37] Au soutien de la preuve sur sanction, le plaignant limite sa preuve au dépôt, avec le consentement de l'intimé, de sept pièces concernant Mme Girouard. Aucune preuve n'a été présentée concernant l'intimé.

• L'intimé

[38] Quant à l'intimé, il ne s'est pas présenté à son audition sur sanction devant le Comité, prétextant devoir s'occuper de son bébé naissant.

[39] En effet, ce n'est qu'en début de l'audition du 29 avril 2024 que son avocat a informé les membres du Comité de l'absence de son client, donnant au Comité le soin de décider soit de remettre l'audition ou de procéder en l'absence de cette dernière.

[40] Le Comité, sans en être informé au préalable, s'est déplacé pour l'audition.

[41] Après s'être enquis de la nature de la preuve de l'intimé, laquelle serait limitée à la seule preuve documentaire du plaignant et après s'être assuré qu'aucun témoin, incluant l'intimé, ne témoignerait au soutien de son argumentation éventuelle et que le plaignant n'entendait pas non plus faire témoigner l'intimé, le Comité ordonna quand même à

l'intimé de se présenter à l'audition par visioconférence, ce que fit l'intimé, sans droit de parole.

[42] Ainsi, la partie intimée déclare n'avoir aucune preuve documentaire ou testimoniale sur sanction à présenter.

G) REPRÉSENTATION DES PARTIES

Le plaignant

[43] Quant à l'immeuble 1 (**chef 1**), pour toutes les raisons énoncées dans la décision sur culpabilité, le Comité accorde peu de crédibilité aux témoignages de l'intimé et de Mme Girouard surtout en regard de la question qui est en cause, soit tous les faits relatifs à la deuxième offre, soit celle de Mme V.D. datée du 22 février 2022 à 16h56².

[44] En effet les nombreuses contradictions ou imprécisions dans leur témoignage ne laisse d'autres choix quant à la version des faits qu'il décidera de retenir.

[45] À la question de savoir si l'intimé est coupable d'avoir mis en place un stratagème frauduleux visant à inciter les acheteurs M. L.M. à bonifier leur promesse d'achat initiale, en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 10050, le Comité répond oui, et ce, pour les motifs ci-haut énoncés.

[46] Pour le Comité, vu qu'il était évident que l'offre de 370 000 \$ présentée par l'intimé, au nom de sa conjointe de l'époque, n'avait aucune chance d'être acceptée par les vendeurs, il est clair que celle-ci n'a servi qu'à faire monter artificiellement les enchères.

[47] D'ailleurs, étrangement, cette promesse d'achat n'était pas dans les dossiers de l'Agence et le plaignant a dû en obtenir une copie par l'entremise du système de gestion électronique des documents (GED).

[48] Le Comité ajoute qu'en se faisant l'intimé a participé à un acte, en matière immobilière, qui est illégal et qui porte préjudice tant à ses clients, aux clients-acheteurs, au public et à la profession.

[49] Quant à l'immeuble 2 (**Chef 2**), le Comité réitère ses propos en lien avec l'immeuble 1 sur le peu de crédibilité de Mme Girouard et de l'intimé pour les raisons énoncées.

[50] Mais il y a plus. Malgré ses nombreuses contradictions sur des points essentiels dont fait état la décision sur culpabilité, l'intimé témoignera que seule la version qu'il donne devant les membres du Comité, lors de l'audition au fond, est « la vérité ».

2 Pièce P-11;

[51] Devant une telle situation, le Comité se conforte dans le peu de crédibilité qu'il accorde au témoignage de ce dernier.

[52] Le plaignant se croit ainsi justifié de croire que la protection du public serait compromise si l'intimé conserve son droit d'exercer la profession ou tente d'y retourner ultérieurement.

[53] Il considère qu'une sanction exemplaire et dissuasive doit être imposée afin de dissuader les courtiers immobiliers qui seraient tentés de répéter le stratagème de l'intimé.

[54] Enfin, il considère que la sanction imposée doit permettre au public de conserver la confiance envers la profession de courtier immobilier et de croire encore que ce sont des professionnels en qui ils peuvent se fier dans le cadre d'une transaction immobilière peu importe l'état du marché et enfin, que la profession retrouve ses lettres de noblesse.

[55] Pour ces raisons, le plaignant considère que l'intimé ne peut, dans le futur, conserver le privilège d'être courtier immobilier et doit, en conséquence, voir son permis de pratique révoquée.

L'intimé

[56] Pour l'intimé, le Comité doit éviter de punir l'intimé en lui imposant des amendes en sus des périodes de suspension que lui-même suggère.

[57] Il considère, en effet, que des amendes ajoutées à la demande en révocation du plaignant ainsi qu'aux périodes de suspension deviendraient punitives pour le professionnel, et ce, à moins que ce dernier soit sur le bord de la retraite, ce qui n'est pas le cas en l'instance.

[58] Quant à l'absence de remords de sa part, il explique avoir donné comme mandat à son avocat de présenter des sanctions qui sont en soi très sévères, soit des périodes de suspension atteignant cinq ans et que cela inclue implicitement qu'il regrette ce qu'il a fait.

[59] L'intimé considère qu'il a pleinement collaboré avec le plaignant, et ce, de différentes façons, notamment :

- Lors de la demande du plaignant en suspension provisoire, en acceptant de signer un engagement de ne pas travailler avant la prochaine date d'audition;
- En s'en remettant à la décision du Comité quant aux chefs 1 et 2 de la plainte telle que modifiée portée contre lui;
- Contrairement à d'autres dossiers dans lesquels les courtiers fautifs se sont beaucoup enrichis (Affaire Le Pailleur³), il a tiré peu ou aucun profit des

3 OACIQ c. Le Pailleur, 2023, CanLII, 18486 (QC OACIQ)

manquements qui lui sont reprochés;

- Enfin, il ajoute que toute la médiatisation qui a entouré cette affaire doit être considérée comme un facteur atténuant.

H) ANALYSE ET DÉCISION

PRINCIPES GÉNÉRAUX

[60] Tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁴, la sanction doit atteindre les objectifs suivants :

- Au premier plan, la protection du public; et
- Ensuite, la dissuasion du professionnel de récidiver; et
- L'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables; et
- En toute fin, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[61] Il est bien reconnu que la protection du public vienne en premier lieu⁵.

[62] La sanction n'a pas pour but de punir le professionnel, mais plutôt d'assurer la protection du public⁶.

[63] En effet, dans la décision *Sierra*⁷, voici comment s'exprime le Tribunal des professions :

En matière disciplinaire, le principe jurisprudentiel établissant que la sanction ne doit pas être punitive signifie que les mesures prises ne doivent pas uniquement sanctionner un comportement fautif, mais veiller à ce que ce comportement ne se reproduise plus, dans un esprit de maintien des normes professionnelles propres à chaque discipline et, par le fait même, participer à assurer la protection du public.

Un conseil de discipline ne sanctionne pas d'abord une faute disciplinaire, mais plutôt un professionnel ayant contrevenu à certaines règles en posant certains gestes précis. L'analyse doit donc porter sur les faits particuliers de l'affaire et sur le professionnel à sanctionner.

[64] Il est toujours nécessaire de s'intéresser d'abord à l'infraction, tel que d'ailleurs souligné dans la décision de la Cour d'appel, dans l'affaire *Marston*⁸ dans laquelle il est écrit :

⁴ *Pigeon c. Daigneault*, 2023 CanLII 32934 (QC CA); voir également *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178;

⁵ *Chevalier c. Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTO 137 (CanLII); Voir également *Néron c. Médecins (ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31 (CanLII);

⁶ *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56 (CanLII);

⁷ *Sierra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII);

⁸ *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 (QCCA) 2178 (CanLII);

La Cour d'appel du Québec vient d'affirmer que les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin. On ne doit pas leur accorder une importance telle qu'ils prévalent sur la gravité objective de l'infraction. En effet, la gravité objective d'une faute ne devrait être subsumée au profit des facteurs relevant de la personnalité du professionnel.

[65] Il est bien connu que la sanction disciplinaire n'a pas pour objectif de punir le professionnel.

[66] D'autre part, la sanction doit être individualisée au cas particulier de l'intimé et doit tenir compte de la responsabilité morale du contrevenant.

[67] Le Comité doit également particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier. De plus, le Comité doit tenir compte de toutes les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes afin d'imposer une sanction proportionnelle à la gravité de l'infraction⁹.

[68] Finalement, tel que souligné par le Tribunal des professions dans l'affaire *Chbeir*¹⁰, se fondant alors sur l'arrêt *Lacasse*¹¹ de la Cour suprême, les fourchettes des sanctions ne sont pas des carcans, mais plutôt des outils visant à favoriser l'harmonisation des sanctions.

Analyse

▪ Facteurs objectifs

[69] Les infractions reprochées à l'intimé comportent une gravité extrêmement élevée, en ce que :

- En principe, le titulaire de permis ne doit ni abuser de la bonne foi d'un autre titulaire de permis, ni user de procédés déloyaux envers celui-ci, ni chercher à obtenir un avantage indu à son encontre. En « mode collaboration », la bonne foi doit toujours gouverner le comportement des parties, ce qui n'a pas été le cas dans ces transactions;
- En effet, la collaboration entre les titulaires de permis est la pierre angulaire de l'exercice du courtage immobilier. Les courtiers doivent avoir confiance les uns envers les autres. Elle est à ce point essentielle que le législateur a jugé nécessaire de l'encadrer dans la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements;
- Les infractions commises par l'intimé sont des manœuvres malhonnêtes, des gestes frauduleux et illégaux;
- Les infractions commises par l'intimé démontrent une attitude et des gestes qui déconsidèrent l'honneur et la dignité du courtage immobilier et

9 *Oaciq C. Patry*, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);

10 *Médecins c. Chbeir*, 2017 QCTP 3 (CanLII);

11 *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

comportent un niveau de gravité tel qu'il porte atteinte à l'image ainsi qu'à l'intégrité de la profession;

- Les infractions commises par l'intimé portent gravement atteinte à l'image de la profession et entachent le lien de confiance entre celle-ci et le public;
- Les infractions commises par l'intimé portent préjudice au public et à la profession;
- L'intimé ment au public et aux courtiers immobiliers avec lesquels il transige afin de faussement créer une surenchère pour ses propres fins personnelles. Il fait ainsi complètement abstraction de ses obligations déontologiques en usant de manœuvres déloyales et en abusant de la bonne foi du public et des autres courtiers;
- Elles ont donné lieu à la suspension provisoire de l'intimé;
- Elles ont également entraîné le licenciement de l'intimé de son agence, et ce, en raison de son comportement frauduleux;
- Les infractions reprochées à l'intimé ont mis en péril la protection du public;
 - En effet, les infractions commises par l'intimé mettent en péril la protection du public. Il a utilisé à son avantage la réglementation la gouvernant alors que celle-ci est mise en place pour protéger le public;
 - Alors que le marché est en pleine effervescence, l'intimé n'a aucune probité et fabrique des promesses d'achat bidon afin de créer artificiellement une surenchère pour mousser sa publicité, laisser croire qu'elle est performante et peut vendre au-delà du prix demandé;
 - L'intimé implique, à leur insu, les vendeurs et abuse de leur confiance pour parvenir à ses fins;
- Les infractions reprochées ont un impact sur la confiance du public envers la profession de courtier immobilier;
 - Les infractions commises par les Intimés brisent la confiance que le public accorde envers les courtiers immobiliers. Le public doute maintenant qu'il fait affaire avec des professionnels de l'immobilier dignes de confiance, crédibles, intègres et honnêtes;
- Les infractions reprochées à l'intimé ont un impact sur l'image de la profession;
 - En effet, ce sont tous les courtiers immobiliers qui sont touchés par les infractions reprochées à l'intimé;
 - En effet, la couverture médiatique de la présente affaire ne peut que confirmer que l'image de la profession est grandement atteinte;
 - Qu'il suffise de se rappeler les nombreux articles de journaux sur le sujet de la présente affaire;
- Les infractions reprochées ont des conséquences sérieuses sur le devoir de collaboration;

- L'intimé n'a pas respecté les principes fondamentaux qui doivent gouverner les relations entre les courtiers, soit la collaboration et la confiance. Sachant que le marché immobilier était en pleine effervescence, il a volontairement et frauduleusement induit en erreur les courtiers collaborateurs dans le seul but de faire augmenter les prix;
- L'intimé a mis en place des stratagèmes frauduleux afin d'inciter les acheteurs à bonifier leurs promesses d'achat. Les courtiers des acheteurs ont été induits en erreur par l'intimé et leurs clients ont indûment subi des pertes monétaires;
- C'est tous les courtiers immobiliers qui sont touchés par les gestes frauduleux de l'intimé;
- Le caractère répétitif des infractions;
 - Deux transactions dans lesquelles il y a eu des promesses d'achat « bidon »;
 - Toutes des infractions qui touchent la manipulation du prix de vente ou dans lesquelles il y a des fausses représentations;
- Le caractère prémédité des infractions commises;
 - Volonté, consciente de transgresser la règle;
 - Existence d'un scénario orchestré;
 - Tant les promesses d'achat « bidon » que les fausses représentations n'avaient comme seul but de faire monter les enchères, et ce, afin notamment de faire mousser leur publicité;
- Les infractions reprochées ont eu un impact sur le marché immobilier;
 - Impact sur les comparables, ceux-ci sont faussement augmentés puisque les prix ont été artificiellement gonflés;
 - Impact sur la confiance que les institutions prêteuses accordent aux courtiers immobiliers – semblable à un gonflement;
 - Impact pour la revente des immeubles par les vendeurs actuels;

▪ **Facteurs subjectifs**

➤ **Atténuant**

[70] Aucun antécédent disciplinaire.

➤ **Aggravant**

[71] Titulaire d'un permis depuis 2014, il avait, lors des infractions reprochées, moins d'expérience dans le domaine du courtage immobilier que Mme Girouard, n'ayant lui-même que quelques 40 transactions en 2021 et 2022.

[72] En effet, sa pratique s'est déroulée en deux étapes distinctes, soit de l'obtention de son permis en septembre 2014 jusqu'en juin 2015, date à laquelle il abandonne son

permis pour faire autre chose et prendre un temps d'arrêt.

[73] Il se réinscrira comme courtier en septembre 2021 et joindra l'équipe de Mme Girouard en novembre 2021.

[74] Agissant comme courtier collaborateur auprès de Mme Girouard depuis novembre 2021, l'intimé, lors de son témoignage devant le Comité, parle en bien de Mme Girouard, et ce, même s'il est au fait des avertissements adressés par l'OACIQ à cette dernière en cours de carrière, et ce, même si lui-même n'en a reçu aucun.

[75] Les différents avertissements adressés à Mme Girouard de l'OACIQ dont il est question au paragraphe précédent, sont :

- En 2017, pour avoir sollicité un propriétaire qui avait déjà un contrat de courtage vente avec un autre courtier¹²;
- En 2018, pour avoir fait visiter un immeuble avant d'avoir obtenu une autorisation préalable du courtier vendeur¹³;
- En 2019, pour avoir débuté la mise en marché d'un immeuble avant que l'immeuble soit sur Centris¹⁴;
- En 2022, pour avoir laissé croire qu'elle détenait un titre de spécialiste sur des cartons publicitaires et sur une publicité d'abribus¹⁵.

[76] L'intimé devait savoir que Mme Girouard était, au moment des infractions, une des vedettes de l'émission NO 1, courtier connu, très populaire et très visible.

[77] Cela étant dit, il ressort de la preuve que l'intimé était, lors de l'audition, toujours conjoint de Mme Girouard.

[78] Il ressort également que l'intimé n'est pas parti aux procédures déposées contre Mme Girouard en février 2024, sous le numéro 33-24-2519 pour des actes similaires à ceux qui lui sont reprochés dans les présentes procédures.

[79] Si on se fie au peu de crédibilité que le Comité a accordé à son témoignage, on peut en tirer que l'intimé n'a pas été transparent devant le Comité.

[80] Ainsi, le Comité conclut que l'intimé a agi par complaisance et par pure aveuglement volontaire et que, tout comme Mme Girouard, il n'avait aucun problème pour parvenir à ses fins.

[81] Également et tout comme Mme Girouard, l'intimé n'a présenté aucune preuve de remords et d'un repentir quelle qu'il soit. Il n'a pas non plus fait la preuve d'une volonté

12 Pièce PS-1;

13 Pièce PS-2;

14 Pièce PS-4;

15 Pièce PS-5;

quelconque de s'amender et de remettre en question sa façon de pratiquer.

[82] Comme question de faits, aucune mesure de réhabilitation n'a été mis en preuve.

[83] Ainsi, advenant le retour de l'intimé à la pratique, le Comité considère que le risque de récidive est toujours présent.

La jurisprudence

▪ Plaignant

[84] Le plaignant réclame l'imposition d'une révocation de permis et d'une suspension permanente de son permis avec deux amendes de 50 000 \$, pour un total de 100 000 \$, et ce, sur chacun des deux chefs de la plainte.

[85] À cet égard, il nous soumet des causes dans lesquelles les sanctions imposées sont de cette nature.

[86] En effet, dans l'affaire *Bortan*¹⁶ de 2015, le Comité de discipline de l'OACIQ imposa à l'intimée une révocation de son permis sur chacun des six chefs de la plainte portée contre elle.

[87] Dans cette affaire, l'intimée a été déclarée coupable de plusieurs fautes graves, incluant, entre autres, de fausses représentations au niveau d'une demande de financement pour un client, de signature de documents à titre de témoin pour un vendeur qui n'était pas le signataire, en modifiant le prix de vente de plusieurs immeubles sans aucune autorisation écrite du propriétaire et en faisant de fausses déclarations au syndic dans le cadre d'une enquête.

[88] Ainsi, le Comité s'inspirant du jugement de la Cour d'appel dans l'affaire *Chénard c. Michalakopoulos*¹⁷, pouvait décider d'imposer une même sanction pour chacun des chefs de la plainte, et ce, compte tenu de l'ensemble des facteurs propres au dossier.

[89] Voici comment s'exprime le Comité sur cette question :

23. Comment imposer à une telle personne une sanction faite sur mesure, calquée uniquement sur les infractions dont elle a été reconnue coupable, alors que tout démontre qu'elle constitue un danger très grave pour la protection du public.

24. La réponse se situe dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* déjà cité, là où la Cour d'appel nous dit que le critère le plus important quant à la sanction est la protection du public; la fonction première de tout le système disciplinaire est de protéger le public et non pas de nuire ou punir le professionnel; or, lorsqu'un Comité de discipline est convaincu qu'en présence d'un

16 OACIQ c. *Bortan*, 2015 CanLII 19175 (QC OACIQ);

17 *Chénard c. Mikalakopoulos*, 2014 QCCA 2189;

professionnel le public est à risque, et ici à haut risque, pour le protéger, et non pour punir le professionnel, il faut s'assurer que celui-ci ne puisse plus pratiquer;

(...)

29. En d'autres mots, peut-on qualifier « **l'ensemble de l'œuvre** » pour reprendre une expression qui image bien ce à quoi les décideurs peuvent être confrontés lorsque vient le temps d'établir la sanction juste et appropriée; le Comité croit qu'une réponse positive doit être apportée à ce questionnement; le principe de la globalité de la sanction, s'il peut jouer en faveur du professionnel dans les cas qui s'y prêtent, peut certes jouer en faveur du public pour assurer sa protection;

(...)

31. Dans l'étape de l'individualisation de la sanction, tout pousse vers une sanction qui va assurer une protection maximale du public; l'intimé ne doit pas revenir à la pratique du courtage immobilier;

[90] En 2021, dans l'affaire *Boily*¹⁸, il est reproché à l'intimé d'avoir commis plusieurs manquements pour réussir ses stratagèmes, notamment :

- Permis qu'une autre personne signe des documents en lieu et place des intervenants à la transaction afin de conclure une vente;
- Caché des informations défavorables pertinentes quant aux immeubles visés;
- Fait signer des documents aux différents intervenants n'indiquant pas le réel prix de vente des immeubles afin de frauder les institutions financières impliquées en obtenant un financement plus élevé;
- Caché des documents transactionnels à l'agence immobilière à laquelle il était rattaché;
- Utilisé des prête-noms afin d'induire encore une fois des institutions financières en erreur;
- Transmis ou permis que des faux documents soient transmis aux institutions financières dans le cadre de demandes de prêts hypothécaires;
- Perçu des sommes d'argent afin de faire exécuter des travaux, mais n'a jamais procédé à ceux-ci;
- Pour chacune des transactions, M. Boily utilise son titre de courtier immobilier et ses connaissances afin de parvenir à ses fins et a une volonté claire de transgresser la norme déontologique.

[91] Un total de 18 chefs portant sur trois immeubles différents pour lesquels la Cour du Québec, en appel de la décision du Comité, qui a imposé sept ans de suspension de permis, considérant la possibilité de réhabilitation de l'intimé, impose une révocation du permis et interdit toute demande de délivrance de permis.

18 *OACIQ c. Boily*, 2021 QCCQ 1 (CanLII);

[92] Voici comment s'exprime la Cour du Québec :

- 38. Compte tenu des constatations extrêmement sévères que fait le Comité de discipline dans la décision sur sanction quant au désintérêt total pour l'exercice de la profession de l'intimé, son absence complète de probité, qu'il n'a aucun respect pour la vérité, de la nature hautement répréhensible des infractions et son mépris pour les institutions de l'OACIQ, une sanction sévère s'impose. En outre, le caractère répétitif des gestes reprochés, son manque de collaboration, les conséquences graves pour les victimes des gestes commis par l'intimé, et enfin, le fait que ces gestes portent ombrage à l'ensemble de la profession militent également en ce sens.
- 39. La preuve non contredite devant le Comité établit que la réintégration de l'intimé dans la profession n'est pas souhaitable et irait à l'encontre du critère de la protection du public.
- 40. Eu égard à la gravité de ces gestes et la jurisprudence du Comité en semblable matière, une révocation permanente du permis de courtier immobilier de l'intimé s'impose puisque c'est la seule sanction qui pourra adéquatement protéger le public.

[93] Dans l'affaire *Fecteau*¹⁹, le Comité impose à l'intimé une suspension permanente de son permis de courtier après l'avoir déclaré coupable de plusieurs infractions regroupées dans un seul chef d'infraction, soit :

- D'avoir laissé un potentiel acheteur construire un immeuble sur un terrain qui lui appartenait en l'absence d'une entente relativement à la vente dudit terrain;
- Pour avoir vendu l'immeuble en question à un tiers, et ce, sans jamais remettre au potentiel acheteur leur part de la vente.

[94] Dans sa décision, le Comité note que l'intimé n'a exprimé aucun remords et n'a aucun repentir. Il conclut que ce dernier n'a pas les qualités essentielles pour œuvrer dans le domaine du courtage immobilier, qu'il est malhonnête, qu'il ne fait pas preuve de probité et de dignité et qu'il ne rencontre pas la norme. En conséquence, sa suspension permanente est nécessaire pour protéger le public.

[95] Dans l'affaire *Siméon*²⁰, malgré une recommandation conjointe sur sanction prévoyant des suspensions concurrentes de dix ans sur quatre chefs, laquelle fut refusée par le Comité, l'intimé se voit imposer une suspension permanente sur chaque chef de la plainte.

[96] Dans cette affaire, l'intimé était accusé d'avoir conseillé et encouragé la fabrication et l'utilisation de faux documents au soutien de demandes de prêt précédant la signature de quatre actes de vente distincts.

19 OACIQ c. *Fecteau*, 2018 CanLII 73090 (QC OACIQ);

20 OACIQ c. *Siméon*, 2011 CanLII 99748 (QC OACIQ);

[97] Dans sa décision sur sanction, le Comité réfère à la cause de *Ho*²¹ dans laquelle un courtier a été condamné à des infractions touchant six propriétés ou elle avait omis d'indiquer l'existence antérieure de culture de cannabis.

[98] Dans cette dernière cause, après que l'intimée a été radié provisoirement, les parties présentent une recommandation conjointe prévoyant une suspension temporaire d'une durée de dix ans, laquelle est refusée par le Comité.

[99] Voici comment s'exprime le Comité sur la question :

[10] La recommandation commune de trois suspensions concurrentes de dix ans ne manque pas d'étonner, puisqu'elles s'éloignent des paramètres établis dans les affaires *Fung*, *Vuong* et *Bouchard* qui ont mené à des suspensions permanentes.

[11] L'agent immobilier a un champ d'activités exclusif, ce qui comporte des obligations strictes d'honnêteté et de compétence professionnelle.

[12] Les circonstances particulières de la présente affaire démontrent pourtant que l'intimée a joint la profession dans le dessein de se spécialiser dans le recyclage des maisons de culture de cannabis, recrutant les inscriptions de la clientèle asiatique et, de surcroît, en laissant ses coordonnées aux fournisseurs d'équipements reliés à la culture de cannabis.

(...)

[16] Ses tentatives d'explications afin de justifier son ignorance des opérations illicites menées par ses proches amenuisent grandement l'effet atténuant de l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité. Ses tentatives d'explications devant le Bureau du syndic et son refus d'aviser les acheteurs pressentis démontrent le manque flagrant de respect des règlements, des règles d'éthique et de l'organisme chargé de leur application.

[17] Son plaidoyer de culpabilité n'est qu'une illustration qu'elle ne pouvait plus nier l'indéfendable et ne fait aucunement montre de quelque remords ou possibilité de réhabilitation, d'autant plus que l'intimée n'était pas présente lors de l'audition sur sentence.

(...)

[22] L'image de la profession est gravement atteinte du fait que les agents, en qui le public est en droit de s'attendre à ce qu'ils agissent en professionnels, choisissent de joindre les rangs de la profession pour favoriser les intérêts d'opérations criminelles et leurs propres intérêts. Malheureusement, l'intimée est devenue agent pour les mauvaises raisons. Son dossier peu reluisant en une si courte période et le contexte socioculturel décrit par son procureur laissent peu d'espoir que l'intimée ne se réhabilite.

[23] L'agent immobilier doit comprendre qu'il fait partie d'un organisme voué à la protection du public et qu'il ne peut y entrer pour prêter son permis à des desseins illicites.

21 *ACAIQ C. Ho*, cause portant le numéro 33-06-949;

[24] Dans ce cas précis, l'exemplarité est le critère à favoriser. L'image de la profession serait ternie qu'il soit loisible à l'intimée de pouvoir, à nouveau, solliciter ce privilège, dans dix ans.

[25] Le Comité ne voit aucune raison de différer du résultat dans les affaires Vuong, Fung et Bouchard. La profession ne peut accepter qu'un agent s'y joigne dans le dessein de prêter son concours aux organisations criminelles. La protection du public nécessite la suspension permanente du certificat d'agent immobilier de l'intimée.

[100] Revenant au dossier de *Siméon*, objectivement, les infractions pour lesquelles l'intimé a été reconnu coupable sont très graves. Il a conseillé et encouragé la fabrication et l'utilisation de faux documents au soutien de quatre (4) demandes de prêts hypothécaires. En conclusion, le Comité écrit :

[50] Après une étude attentive de la décision sur culpabilité et de la jurisprudence soumise, le Comité en vient à la conclusion que cet intimé ne possède pas les qualités morales énoncées aux Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Le Comité ne voit pas non plus comment il pourrait justifier au public que l'intimé puisse un jour, à nouveau, bénéficier du privilège d'exercice d'une activité jouissant d'un champ de pratique exclusif.

[51] La protection du public commande qu'il ne soit plus admis à exercer le courtage immobilier.

[101] Dans une autre cause chez les comptables agréés. L'affaire *Gosselin*²², le tribunal des professions confirme la décision du Comité de discipline qui a révoqué le permis de l'intimé qui a plaidé coupable à deux infractions qui ont fait l'objet d'une condamnation criminelle notamment pour avoir frustré, par ses mensonges et sa supercherie une Caisse populaire d'un montant dépassant 5 000 \$ et d'avoir aliéné des biens dans l'intention de les cacher.

▪ L'intimé

[102] D'entrée de jeu, l'intimé argumente que les seuls cas répertoriés de révocation et de suspension permanente sont des cas dans lesquels il y a eu appropriation de deniers, ce qui n'est pas le cas en l'instance.

[103] Pour sa part, l'intimé recommande des périodes de suspension de permis, et ce, sans amende, lesquelles seraient punitives pour son client.

[104] En 2015, dans l'affaire *Castonguay*²³, un courtier s'est vu imposer une suspension temporaire de 12 mois sur chacun des deux chefs 4 et 5 (recommandation conjointe) lui reprochant d'avoir transmis de fausses informations et de faux documents concernant cinq immeubles de façon à pouvoir soutirer de l'argent.

²² *Gosselin c. Comptables agréés (Ordre professionnel des)*, 2008 QCTP 160;

²³ *OACIQ c. Castonguay*, 2015 CanLII 14559 (QC OACIQ);

[105] En 2016, dans l'affaire *Tsang*²⁴, un courtier s'est vu imposer une suspension permanente sur tous les cinq chefs d'infractions, pour avoir, entre autres, fabriquer une fausse promesse d'achat (chef 2 a), en sus de s'être approprié des sommes d'argent importantes et de fabrication de faux documents.

[106] En 2016, dans l'affaire *Lussier*²⁵, l'intimé, accusé de six chefs d'infractions pour fabrication de fausses promesses d'achat sur un total de douze chefs d'infraction, s'est vu imposer des suspensions temporaires de six mois et de quatre mois concurrents sur chaque chef concernant les faux documents.

[107] En 2018, dans l'affaire *Lindor*²⁶, un courtier se voit imposer des périodes de suspension de 90 jours consécutives sur chacun des deux chefs (2 et 3) pour avoir permis à des proposants acheteurs de signer des promesses d'achat à des prix qui ne représentent pas la réalité.

[108] En 2018, dans l'affaire *Despard*²⁷, un courtier s'est vu imposer des périodes de suspension de 30 jours concurrents pour avoir omis d'informer le promettant acheteur qu'elle n'avait pas reçu la 2^{ième} offre, ce qui entraîna une bonification de l'offre initiale.

[109] En 2018, dans l'affaire *Lubain*²⁸, un courtier s'est vu imposer une période de suspension de 30 jours et une amende de 5 000 \$ pour avoir dit à un courtier qu'un immeuble qu'elle avait à vendre était vendu alors que ce n'était pas vrai.

[110] Toujours en 2023, dans l'affaire *Quévillon*²⁹, un courtier s'est vu imposer une période de suspension de trente jours avec une amende de 5 000 \$ pour avoir faussement indiqué à un courtier collaborateur qu'elle possédait une autre offre, ce qui avait pour but de faire bonifier la première offre.

[111] En 2011, dans l'affaire *Bouchard*³⁰, un courtier s'est vu imposer une période de suspension de 90 jours avec une amende de 3 000 \$ pour avoir menacé un vendeur de ne plus acheter un immeuble s'il n'y avait pas de réduction de prix alors qu'il existait une PA et une CP acceptée.

Décision

[112] Pour sa décision sur sanction, le Comité a effectué une étude attentive de la décision sur culpabilité, a appliqué tous les critères en matière de sanction, incluant les facteurs objectifs et subjectifs et a effectué une révision et une étude de la jurisprudence en semblable matière.

24 OACIQ c. *Tsang*, 2016 CanLII 28783(QC OACIQ);

25 OACIQ c. *Lussier*, 2016 CanLII 33162 (QC OACIQ);

26 OACIQ c. *Lindor*, 2018 CanLII 35627 (QC OACIQ);

27 OACIQ c. *Despard*, 2018 CanLII 73087 (QC OACIQ);

28 OACIQ c. *Lubain*, 2023 CanLII 58406 (QC OACIQ);

29 OACIQ c. *Quévillon*, 2023 CanLII 121407 (QC OACIQ);

30 OACIQ c. *Bouchard*, 2011 CanLII 99796 (QC OACIQ);

[113] Les chefs 1 et 2 font état d'un stratagème et de manœuvres frauduleuses ayant pour unique but d'obtenir de promettants acheteurs une bonification de leur offre d'achat.

[114] Le spectre des sanctions pour ce genre d'infractions s'échelonne entre des suspensions de permis pour des périodes de six mois à des révocations ou des suspensions permanentes de permis, le tout joint à des amendes plus ou moins sévères.

[115] En effet, selon une certaine jurisprudence, ces manœuvres frauduleuses ont été sanctionnées soit par des révocations du permis des courtiers en cause, plus souvent accompagnées par des suspensions permanentes de leur droit de pratique et, à l'occasion, joints à des amendes plus ou moins élevées.

[116] Selon une autre jurisprudence, ces gestes de malveillance ont été sanctionnées par des périodes de suspension temporaires variant entre un et dix mois.

[117] Étant toujours d'opinion que les gestes reprochés à l'intimé sont d'une très grande gravité, mais n'étant pas dans la même situation que celle des courtiers qui ont vu leur permis révoqué, le Comité n'est pas prêt à imposer à l'intimé une révocation de son permis ou une suspension permanente de son permis, ce dernier n'ayant aucun dossier disciplinaire antérieur.

[118] Par ailleurs, le Comité n'est pas prêt non plus à imposer les périodes de suspension de quelques mois seulement, pouvant même atteindre un an, ces dernières n'étant pas suffisamment dissuasives pour ce genre d'infractions.

[119] Le même raisonnement s'applique à la recommandation faite par l'intimé lui-même pour des périodes de suspension de cinq ans par chef, cette dernière recommandation n'étant pas, aux yeux du Comité, suffisamment dissuasive.

[120] Ainsi, le Comité considère qu'une suspension de son droit de pratique pour une durée de dix ans devrait être imposée à l'intimé pour les infractions auxquelles réfèrent les chefs 1 et 2, à être purgées de façon concurrente, pour sanctionner le stratagème frauduleux auquel il a participé pour amener les promettants acheteurs à bonifier leur promesse d'achat, plus une amende de 5 000 \$ par chef pour un total de 10 000 \$.

[121] Par ailleurs, tenant compte de la période de suspension provisoire purgée par l'intimé en marge du présent dossier depuis le 19 mai 2023, le Comité décide de réduire la période de suspension de 10 ans à une période de suspension de 9 ans.

[122] Quant à la question des amendes, contrairement aux prétentions de l'intimé voulant que des amendes ajoutées à des périodes de suspension constitue une sanction punitive, le Comité n'est pas d'accord.

[123] En effet, la plaignante considère que si les révocations ou les suspensions ne sont pas accompagnées d'amendes monétaires, il en résultera que l'intimé n'aura pas de véritables sanctions.

[124] Pour l'intimé, des amendes ajoutées à des révocations ou à des périodes de suspension seraient punitives et, en conséquence, contraires aux principes élémentaires de sanction³¹.

[125] Après avoir entendu les représentations des parties et réfléchi à la question, le Comité décide qu'aux suspensions, doivent s'ajouter des amendes significatives afin de dissuader l'intimé et tout professionnel de s'engager dans une telle voie dans l'avenir.

[126] Quant à la différence entre les sanctions imposées à Mme Girouard par rapport à celles imposées à l'intimé, le Comité, aux termes de la preuve, considère que c'est Mme Girouard qui a pensé et initié le stratagème frauduleux pour lequel elle a demandé à l'intimé, son collaborateur, d'obtenir dans deux cas spécifiques des offres bidons lui permettant de se tourner vers le ou les promettants acheteurs pour négocier une meilleure offre.

[127] En effet, le rôle de l'intimé s'est résumé, dans les deux cas soumis au Comité, à une participation à un acte illégal, ce qu'il a, par ailleurs, accepté de faire sans aucun scrupule ni hésitation quelconque, d'où la gravité de ses actes et le pourquoi de ces périodes de suspension importantes.

POUR CES MOTIFS :

Chef 1

IMPOSE à l'intimé une suspension temporaire de son permis de courtier (G4642) pour une période de 9 ans.

CONDAMNE l'intimé à payer une amende de **5 000 \$**.

Chef 2

IMPOSE à l'intimé une suspension temporaire de son permis de courtier (G4642) pour une période de 9 ans, à être purgée de façon concurrente à la période de suspension imposée au chef 1.

CONDAMNE l'intimé à payer une amende de **5 000 \$**.

ORDONNE à la secrétaire du Comité de procéder à la publication d'un avis de cette décision dans un journal circulant dans le lieu où l'intimé a son domicile professionnel, les frais de publication étant à la charge de ce dernier.

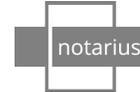
ORDONNE l'exécution de la présente décision nonobstant appel.

31 *Serra c. Médecins*, 2021 QCTP 2;

LE TOUT avec les entiers dépens contre l'intimé.

Pierre R. Sicotte

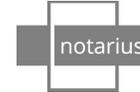
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Me Pierre R. Sicotte, avocat
Vice-président du Comité de discipline

Denyse Marchand

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Carlos Ruiz

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



M. Carlos Ruiz, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Isabelle Martel
Procureure de la partie plaignante

Me Martin Courville
Me Marie-Pierre Doucette
Procureurs de la partie intimée

Date d'audience : 29 avril 2024

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

N° 33-23-2470 et 33-23-2471

MARTIN CAYER,

Partie plaignante

c.

CHRISTINE GIROUARD,

JONATHAN DAUPHINAIS-FORTIN,

Parties intimées

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

notificationngreffes@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
Télécopieur : (450) 676-4454

notificationcontentieux@oaciq.com