

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N°: 33-23-2501  
33-23-2502

DATE : 28 août 2024

---

LE COMITÉ : Me Sylvie Poirier, avocate	Vice-présidente
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier	Membre
Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**MAUDE CHAMBERLAND**, (H3172)

et

**SIMON VIGER**, (G4419)

Parties intimées

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION RECTIFIÉE

---

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DES NOMS ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE MODIFIÉE CONCERNANT LE DOSSIER 33-23-2501 ET DE LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE CONCERNANT LE DOSSIER 33-23-2502, DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE SE TROUVANT DANS LA PREUVE AINSI QUE TOUT AUTRE DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER ET CE EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER***

---

**ATTENDU** que le 5 juin 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ a rendu une décision sur culpabilité et sanction;

**ATTENDU** que cette décision est entachée d'une erreur matérielle quant à la date de la décision.

**ATTENDU** que la date de la décision aurait dû se lire comme suit : 28 août 2024.

[1] Le 5 juin 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait à Brossard pour procéder à l'audition des plaintes numéro 33-23-2501 et 33-23-2502;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Isabelle Martel et de leur côté, les Intimés étaient représentés par Me Marie-Pierre Doucette;

## **I. Les plaintes**

[3] L'Intimée Maude Chamberland fait l'objet d'une plainte disciplinaire comportant dix chefs d'infraction;

[4] D'emblée, les parties demandent au Comité d'amender la plainte 33-23-2501 par le retrait du mot « faussement » au chef 6 et le remplacement au chef 8 du numéro de la promesse d'achat 60105 par le numéro 85245;

[5] La plainte ainsi amendée se lit comme suit :

### **Immeuble 1**

1. À Boucherville, à compter du ou vers le 16 décembre 2019, dans le cadre de la vente de l'Immeuble 1 appartenant à la société dont elle était présidente et l'une des actionnaires, l'Intimée a laissé faussement croire à l'Acheteur qu'elle le représentait ou qu'elle pouvait lui offrir un traitement équitable, contrevenant ainsi aux articles 2 et 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. À Boucherville, à compter du ou vers le 19 décembre 2019, dans le cadre de la vente de l'Immeuble 1 appartenant à la société dont elle était présidente et l'une des actionnaires, l'Intimée a laissé faussement croire qu'un courtier immobilier exerçant au sein de la même agence qu'elle agirait comme intermédiaire dans la transaction, en indiquant son nom sur la promesse d'achat PA 74660, contrevenant ainsi aux articles 2, 20 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

3. À Montréal, le ou vers le 10 novembre 2021, alors qu'elle savait qu'elle était visée par une enquête du Syndic suivant la vente de l'Immeuble 1, l'Intimée a obtenu, dans le cadre d'un règlement hors cour d'une poursuite civile introduite par le demandeur d'enquête 1 en lien avec les mêmes faits que sa demande d'assistance, l'engagement écrit de celui-ci qu'il ne poserait aucun geste volontaire afin de donner suite à sa demande d'enquête, contrevenant ainsi aux

articles 68 et 107 *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

### **Immeuble 2**

4. À Boucherville, le ou vers le 2 décembre 2021, l'Intimée a privilégié ses intérêts au détriment de ceux du vendeur et d'éventuels acheteurs, et a compromis son intégrité et son indépendance, en profitant de l'occasion offerte par les courtiers immobiliers inscripteurs de visiter l'Immeuble 2 à vendre, et ce sans client, et a subséquemment déposé la promesse d'achat PA 27652 par l'entremise de la société dont elle était présidente et l'une des actionnaires, contrevenant ainsi aux articles 2, 3 et 62 *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

5. À Boucherville, le ou vers le 3 décembre 2021, l'Intimée a faussement laissé croire que son coéquipier agirait comme intermédiaire, en indiquant son nom à ce titre sur la promesse d'achat PA 74660 déposée par la société dont elle était présidente et l'une des actionnaires, alors qu'elle savait que ce serait elle qui ferait les démarches auprès des autres parties afin que la transaction se réalise, 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.*

6. Le ou vers le 6 décembre 2021, l'Intimée a (...) laissé croire dans une promesse d'achat qu'elle recevrait un don de 550 000\$ de son beau-frère qui lui servirait au financement de l'Immeuble 2, 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 3**

7. À Boucherville, le ou vers le 4 avril 2022, l'Intimée a faussement laissé croire que son coéquipier agirait comme intermédiaire, en indiquant son nom à ce titre sur la promesse d'achat PAD 60105 déposée par la société dont elle était présidente et l'une des actionnaires, alors qu'elle savait que ce serait elle qui ferait les démarches auprès des parties afin que la transaction se réalise, contrevenant ainsi aux 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 4**

8. À Boucherville, le ou vers le 12 août 2022, l'Intimée a faussement laissé croire que son coéquipier agirait comme intermédiaire, en indiquant son nom à ce titre sur la promesse d'achat PAD **85247** déposée par la société dont elle était présidente et l'une des actionnaires, alors qu'elle savait que ce serait elle qui ferait les démarches auprès des parties afin que la transaction se réalise, contrevenant ainsi aux 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 5**

9. À Boucherville, le ou vers le 19 septembre 2022, l'Intimée a privilégié ses intérêts au détriment de ceux du vendeur qu'elle représentait et d'éventuels acheteurs, en déposant pour la société dont elle était présidente et l'une des actionnaires, la promesse d'achat PA 61255 sachant que plusieurs promettant acheteurs avaient déjà déposé des promesses d'achat dont elle connaissait le prix et les conditions, contrevenant ainsi aux articles 2 et 3 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

10. À Boucherville, le ou vers le 19 septembre 2022, l'Intimée a privilégié ses intérêts au détriment de ceux du vendeur qu'elle représentait et des promettants acheteurs 2, en déposant pour la société dont elle était présidente et l'une des actionnaires, la promesse d'achat PA 61255, sachant qu'elle avait rédigé pour ces derniers la promesse d'achat PA 61872, se plaçant ainsi en concurrence avec eux à leur insu contrevenant ainsi aux articles 2, 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

[6] L'Intimé Simon Viger fait l'objet d'une plainte comportant les chefs d'infraction suivants :

1. À Boucherville, le ou vers le 19 décembre 2020, dans le cadre de la vente de l'Immeuble 1 appartenant à la société de sa collègue courtière immobilière, l'Intimé a laissé cette dernière inscrire son nom à la promesse d'achat PA 74660 à titre d'intermédiaire, sans pour autant agir à ce titre, 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.*

2. À Boucherville, dans le cadre de l'achat d'immeubles par la société de sa coéquipière, l'Intimé a laissé cette dernière inscrire son nom à titre d'intermédiaire, sans pour autant agir à ce titre pour les transactions suivantes :

a) À compter du ou vers le 2 décembre 2021, pour l'Immeuble 2, la promesse d'achat PA 27652 ;

b) À compter du ou vers le 4 avril 2022, pour l'Immeuble 3, la promesse d'achat PAD 60105 ;

c) À compter du ou vers le 12 août 2022, pour l'Immeuble 4, la promesse d'achat PA 85247 ;

contrevenant, ainsi, à chacune de ces occasions, 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.*

3. Le ou vers le 19 septembre 2022, l'Intimé a privilégié les intérêts de sa coéquipière au détriment de ceux de son client vendeur, en permettant à cette dernière de déposer une promesse d'achat sur l'Immeuble 5, alors que leur contrat de courtage CCVE 41295 était toujours en vigueur et qu'il savait que plusieurs autres promettants acheteurs avaient déjà déposé des promesses d'achat, contrevenant ainsi aux articles 2, 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[7] Séance tenante, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de chacun des intimés et déclare ceux-ci coupables des infractions mentionnées aux plaintes disciplinaires portées respectivement contre eux;

[8] L'Intimée Chamberland est déclarée coupable sur le chef 1 d'avoir contrevenu à l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*<sup>1</sup>, sur les chefs 2 et 9 d'avoir contrevenu à l'article 2 de ce règlement, sur le chef 3 d'avoir contrevenu à l'article 107 de ce règlement et sur les chefs 4, 5, 6, 7, 8 et 10 d'avoir contrevenu à l'article 62 de ce règlement;

[9] L'Intimé Viger est quant à lui déclaré coupable sur les chefs 1, 2a), 2b), 2c) et 3 d'avoir contrevenu 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*;

[10] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions alléguées au soutien des chefs d'infraction visés par les deux plaintes;

[11] Les parties procèdent ensuite aux représentations sur les sanctions;

## II. Preuve sur sanction

[12] Les pièces P-1 à P-123, incluant un résumé conjoint des faits (P-123), sont déposées de consentement;

[13] Me Martel présente ensuite brièvement au Comité les faits pertinents, énoncés comme suit au résumé conjoint des parties<sup>2</sup>, avec les références à la preuve à leur soutien :

1. L'Intimée Chamberland est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019 (H3172), tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;
2. L'Intimé Viger est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 12 avril 2013 (G4419), tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-2** ;

---

1 RLRQ c. C-73.2, r.1;

2 Pièce P-123, Résumé conjoint des faits;

3. L'Intimée Chamberland et son beau-frère, N.S.P., sont administrateurs de la société M3 Gestion immobilière inc., tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-3** ;

4. Entre le 6 janvier 2014 et le 14 janvier 2020, l'Intimée Chamberland avait des intérêts dans Nicolas Fournier et Maude Chamberland Ass. également connu sous Habitations F.C. Inc., tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-4** ;

5. N.S.P. est actionnaire et administrateur de 9286-3372 Québec inc., compagnie actionnaire de la société M3 Gestion immobilière inc., tel qu'il appert de l'état de renseignement d'une personne morale au registre des entreprises, pièce P-3 et **pièce P-5** ;

**Immeuble sis rue Le Gardeur, Boucherville (« Immeuble 1 »), Index des immeubles, pièce P-6 – (Chefs 1 à 3 plainte Chamberland et chef 1 plainte Viger)**

6. Le 4 novembre 2019, l'Immeuble 1, propriété de A.G., est mis en vente par le courtier immobilier, S.L., tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris, **pièce P-7** ;

7. L'enquête de la Plaignante a révélé que Habitations F.C., inc., entrepreneur général, dont l'Intimée Chamberland était co-actionnaire et coadministrateur, désirait, avec son conjoint de l'époque également actionnaires et administrateur, acquérir l'Immeuble 1, le rénover et le remettre sur le marché ; Les démarches en prévision de la rénovation et de la revente ont débuté avant l'acquisition officielle de l'Immeuble 1 par Habitations F.C. inc. ;

8. L'enquête de la Plaignante a révélé que C.B. (« **Acheteur** ») a rencontré l'ex-conjoint de l'Intimée lors de la visite d'une autre propriété qu'ils avaient rénové ; C'est suite à cette rencontre et à la demande de C.B. que l'Intimée Chamberland contacte l'Acheteur afin de lui proposer le projet d'acheter l'Immeuble 1 ;

9. Le 25 novembre 2019, Habitations F.C. Inc. prépare un devis pour l'Acheteur, indiquant le coût des rénovations à effectuer le prix d'achat de l'Immeuble 1, lequel s'élève à 625 000\$, tel qu'il appert du devis, **pièce P-8** ;

10. L'Acheteur devait ainsi acheter un immeuble rénové selon le devis ;

11. Le 27 novembre 2019, l'Intimée Chamberland génère et complète le formulaire de déclarations du vendeur, lequel est signé par elle-même et N.F. les représentants de Habitations F.C. inc. (« **Vendeurs** »), tel qu'il appert des déclarations du vendeur DV 37385, **pièce P-9**, cette version ne sera pas signée par l'Acheteur ;

12. Il est déclaré à la clause D2.2 que le Vendeur occupe l'Immeuble 1 depuis décembre 2019, alors que dans les faits, Habitations F.C. inc. n'habite pas l'Immeuble 1, mais en deviendra propriétaire en décembre 2019 ; Cette même déclaration erronée sera reprise dans deux autres déclarations du vendeur qui seront générées et signées ultérieurement (pièces P-16 et P-20) ;

13. Le 27 novembre 2019, l'Intimée Chamberland génère une promesse d'achat pour l'Acheteur et M.P-G., laquelle contient notamment les informations suivantes :

- a. Courtier de l'acheteur : l'Intimé Viger (2.1) ;
- b. Prix offert : 625 000\$ (4.1) ;
- c. Conditionnelle à l'obtention d'un emprunt hypothécaire dans les 15 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat (6.) ;
- d. Tel que visité le 21 décembre 2019 (7.1) ;
- e. Aucune mention quant à l'inspection de l'Immeuble (8.1) ;
- f. Rétribution payable à : Re/Max Signature M.A.B. (11.4) ;
- g. Autres déclarations et conditions (12.1) :

La présente promesse d'achat est conditionnelle à la satisfaction des acheteurs face à la réalisation des travaux mentionnés au devis joint à la présente promesse d'achat. Une visite aura lieu 7 jours avant la date de l'acte notarié afin de s'assurer que tous les travaux ont été exécutés. Si l'ACHETEUR n'est pas entièrement satisfait des travaux effectués et qu'il veut annuler la promesse d'achat pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les quatre (4) jours suivant la visite finale.

La promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception par le VENDEUR, de cet avis. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le vendeur dans le délai et de la façon prévue ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

- h. Non signée par les parties;

tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 64126, **pièce P-10** ;

14. Le 28 novembre 2019, l'Intimée Chamberland génère et complète un avis de divulgation afin de divulguer qu'elle est copropriétaire de Habitations F.C. inc., Vendeur de l'Immeuble 1, et que le Vendeur est représenté par l'Intimé Viger, tel qu'il appert de l'avis de divulgation achat - vente et échange **pièce P-11**, cette version ne sera pas signée par l'Acheteur ;

15. Le 29 novembre 2019, l'Intimée Chamberland transmet à l'Acheteur les ébauches des documents transactionnels pour vérification avant signature, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-12** ;

16. Le 29 novembre 2019, l'Acheteur répond à l'Intimée Chamberland et lui soumet des images d'inspiration de cuisine et de salle de bain, tel qu'il appert des échanges de courriels, **pièce P-13** ;

17. Le 16 décembre 2019, Habitations F.C. Inc. acquiert officiellement l'Immeuble 1 pour le prix de 385 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-14** ;

18. Le 17 décembre 2019, l'Intimée Chamberland génère et signe un formulaire d'avis de divulgation achat – vente et échange afin de dénoncer à l'Acheteur qu'elle est copropriétaire de l'entreprise Habitations F.C. Inc., Vendeur de l'Immeuble 1, et que le Vendeur est représenté par le courtier immobilier Simon Viger, **pièce P-15**, sur lequel on peut voir que le courtier immobilier M.-A. B. (« **Courtier M.-A.B.** ») fait une rature afin de préciser qu'il était le représentant du Vendeur ; cette version ne sera pas signée par l'Acheteur ;

19. Toujours le 17 décembre 2019, le Vendeur confie à l'agence Re/Max Signature M.A.B., représentée par le Courtier M.-A.B., un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble 1, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 61491 et des déclarations du vendeur DV 42219, *en liasse*, **pièce P-16** ;

20. Le contrat de courtage, pièce P-16, prévoit notamment :

- a. Une date d'expiration : 1<sup>er</sup> juillet 2020 (2.1) ;
- b. Un prix de mise en marché : 625 00\$ (4.1) ;
- c. Une rétribution de 3,5% au courtier du vendeur (7.1) ;
- d. Une rétribution de 2% que le courtier du vendeur s'engage à verser au courtier de l'acheteur, le cas échéant (7.4) ;

21. Le ou vers le 17 décembre 2019, l'Intimée Chamberland complète et signe le formulaire de gestion de risque (Vendeurs), tel qu'il appert de la **pièce P-17** ;

22. Le 23 décembre 2019, l'Intimée Chamberland signe un nouveau formulaire d'avis de divulgation achat – vente et échange afin de divulguer à l'Acheteur qu'elle est copropriétaire du Vendeur et que le Vendeur est représenté par l'Intimé Viger, tel qu'il appert de l'avis de divulgation signé par l'Intimée Chamberland et l'Acheteur le 24 décembre 2019, **pièce P-18** ;

23. Le 24 décembre 2019, l'Acheteur signe une promesse d'achat, laquelle contient notamment les informations suivantes :

- a. Généré et complété par l'Intimée Chamberland le 19 décembre 2019 ;
- b. Courtier des acheteurs : l'Intimé Viger (2.1) ;
- c. Prix offert : 625 000\$ (4.1) ;
- d. Conditionnelle à l'obtention d'un emprunt hypothécaire dans les 15 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat (6.) ;
- e. Tel que visité le 23 décembre 2019 (7.1) ;
- f. Renonciation à l'inspection de l'Immeuble (8.1) ;
- g. Rétribution payable à : Re/Max Signature M.A.B. (11.4) ;
- h. Autres déclarations et conditions (12.1) :

La présente promesse d'achat est conditionnelle à la satisfaction des acheteurs face à la réalisation des travaux mentionnés au devis joint à la présente promesse d'achat. Une visite aura lieu 7 jours avant la date de l'acte notarié afin de s'assurer que tous les travaux ont été exécutés. Si l'ACHETEUR n'est pas entièrement satisfait des travaux effectués et qu'il veut annuler la promesse d'achat pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les quatre (4) jours suivant la visite finale.

La promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception par le VENDEUR, de cet avis. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le vendeur dans le délai et de la façon prévue ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

laquelle est signée et acceptée par le Vendeur le jour même, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 74660 et déclarations du vendeur DV 43276 accusées de réception par l'Acheteur le 28 décembre 2019, *en liasse*, **pièce P-20** ;

24. Le 24 décembre 2019, l'Acheteur accuse réception d'un rapport d'expertise technique sur matériaux de remblai émis par Sedexlab daté du 31 octobre 2019. Le rapport d'analyse conclut que le remblai de pierre concassée nette analysé présente un potentiel de gonflement qualifié de négligeable quant au sous-sol et au garage, tel qu'il appert de la **pièce P-19** ;

25. Le 7 janvier 2020 le courtier immobilier D.R. génère un rapport transaction prospect pour la vente de l'Immeuble 1. Selon ce rapport, l'Intimée Chamberland et l'Intimé Viger percevront chacun une rétribution de 7 812,50\$ plus taxes, elle à titre de référence et lui à titre de courtier collaborateur, tel

qu'il appert du rapport transaction prospects - 7 janvier 2020 - conditions réalisées/complétée, **pièce P-21**;

26. Entre le 8 janvier et le 4 juin 2020, plusieurs échanges de messages texte ont lieu entre l'Acheteur et N.F. et entre le 7 novembre et le 17 avril 2020, divers échanges ont également lieu entre l'Acheteur et l'Intimée Chamberland en lien avec les travaux de rénovation, tel qu'il appert de la **pièce P-22, en liasse** ;

27. Le 9 janvier 2020, l'Acheteur signe l'avis de divulgation achat-vente et échange généré par l'Intimée Chamberland le 6 janvier 2020, lequel est non signé par cette dernière, mais seulement par l'Acheteur lequel indique maintenant que c'est M.-A. B. qui représente le Vendeur, tel qu'il appert de l'avis de divulgation achat - vente et échange, **pièce P-23** ;

28. Le ou vers le 9 janvier 2020, l'Intimée Chamberland complète et signe un formulaire de référencement hypothécaire, lequel est également signé par l'Acheteur le 9 janvier 2020, tel qu'il appert du formulaire référencement et avis de divulgation, **pièce P-24** ;

29. Le 9 janvier 2020, l'Intimée Chamberland génère et complète un formulaire de modification afin de prolonger le délai de réalisation de l'engagement pour l'obtention du financement hypothécaire de l'Acheteur (clause 6.2 de la promesse d'achat) jusqu'au 27 mars 2020, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 28675, **pièce P-25** ;

30. Le 9 janvier 2020, l'Intimée Chamberland complète le formulaire de vérification d'identité relativement à l'Acheteur, tel qu'il appert du formulaire VI 00001, **pièce P-26** ;

31. Le 8 février 2020, le courtier immobilier D.R. génère un rapport transaction prospect pour la vente de l'Immeuble 1. Selon ce rapport, l'Intimée Chamberland et l'Intimé Viger percevront chacun une rétribution de 7 812,50\$ plus taxes, elle à titre de référence et lui à titre de courtier collaborateur, tel qu'il appert du rapport transaction prospects – 8 février 2020 - conditions réalisées/complétée, **pièce P-27**;

32. Les 24 et 27 mars 2020, Re/Max Signature M.A.B. émet le rapport de transaction et une facture de rétribution pour la vente de l'Immeuble 1 sur lequel le courtier de l'Acheteur est l'Intimé Viger, tel qu'il appert des **pièces P-28 et P-29** ;

33. L'enquête de la Plaignante a démontré que toutes les communications avec l'Acheteur et les documents transactionnels ont été générés et transmis par l'Intimée Chamberland elle-même ;

34. Le 19 mars 2020, Desjardins émet une lettre d'acceptation du financement hypothécaire pour l'Acheteur, tel qu'il appert de la **pièce P-30** ;

35. Le 19 mars 2020, le courtier immobilier D.R. génère un rapport transaction prospect pour la vente de l'Immeuble 1. Cette nouvelle version du rapport n'indique aucune rétribution pour l'Intimée Chamberland et l'Intimé Viger, tel qu'il appert du rapport transaction prospects – 19 mars 2020 - conditions réalisées/complétée, **pièce P-31** ;

36. Le 24 mars 2020, le Courtier Bourdon prépare un formulaire de modifications afin de fixer le prix de sa rétribution à 3 125\$ plus taxes, lequel est signé par les Vendeurs le jour même et également accusé de réception par l'Intimé Viger, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 14570, **pièce P-32** ;

37. Le 24 mars 2020, Re/Max Signature M.A.B. génère un rapport de transaction et émet une facture de 3 125\$ plus taxes en lien avec la modification - pièce P-32 - signée, tel qu'il appert du rapport de transaction, **pièce P-33** ;

38. Le 26 mars 2020, les certificats d'assurance Re/Max Tranquilli-T, conditions particulières, sont émis par Aviva à l'attention de l'Acheteur, tel qu'il appert de la **pièce P-34** ;

39. Le 27 mars 2020, Re/Max Signature M.A.B. génère une facture de rétribution, tel qu'il appert de la **pièce P-35** ;

40. Le 31 mars 2020, la vente intervient entre le Vendeur et l'Acheteur au prix de 625 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-36** ;

41. Le 1<sup>er</sup> avril 2020, le notaire instrumentant la vente émet un chèque de la rétribution due à Re/Max Signature M.A.B. au montant de 3 592,97\$, tel qu'il appert du chèque **pièce P-37** ;

42. À la suite de la prise de possession de l'Immeuble 1, l'Acheteur découvre des vices et obtient divers avis d'expert ;

43. Le 16 avril 2020, l'Acheteur obtient de Héneault Gosselin, une proposition pour faire effectuer des travaux sur l'étalement, la démolition et la reconstruction des murs de fondations de l'agrandissement arrière, lesquels s'élèvent à 54 700\$, tel qu'il appert de la proposition, **pièce P-38** ;

44. Le 5 juin 2020, l'Acheteur obtient un rapport d'inspection de l'Immeuble 1, dans lequel plusieurs irrégularités sont soulevées et requiert que plusieurs correctifs soient apportés afin de réduire les risques d'infiltration d'eau, tel qu'il appert du rapport d'inspection, **pièce P-39** ;

45. Le 29 juin 2020, l'Acheteur avise le Vendeur des irrégularités répertoriées dans les rapports obtenus et demande à ce qu'une rencontre ait lieu avec eux afin de discuter d'une entente éventuelle pour régulariser la situation, tel qu'il appert des échanges courriel, **pièce P-40** ;

46. Le 21 juillet 2020, à la demande de l'Acheteur, le Courtier M.A.B. lui transmet les documents transactionnels signés dans le cadre de l'achat de l'Immeuble 1, tel qu'il appert des courriels, **pièces P-41 et P-42** ;

47. Le 24 juillet 2020, l'Acheteur transmet à l'Intimée Chamberland un ultimatum pour régulariser les déficiences et lui faire part de son mécontentement quant au déroulement de la transaction et lui transmet le projet de courriel rédigé à l'attention de l'OACIQ, lequel a été commenté par l'Intimée Chamberland le 25 juillet 2020, tel qu'il appert de la **pièce P-43** ;

48. Le 24 septembre 2020, l'Intimée Chamberland perçoit la somme de 2 828,39\$ le Référencement hypothécaire de l'Acheteur, tel qu'il appert du détail de rétribution **pièce P-44** ;

49. Le 11 février 2020, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée Chamberland est déposée à l'OACIQ par l'Acheteur, tel qu'il appert de la demande d'assistance, **pièce P-45** ;

50. Le 23 novembre 2020, l'Acheteur dépose une demande introductive d'instance en réduction des obligations et en dommages découlant d'un dol pour défaut de délivrance et en vices cachés majeurs contre Habitations F.C. inc., l'Intimée Chamberland et N.F., dossier 500-12-348669-205, tel qu'il appert de la **pièce P-46** ;

51. Dans le cadre de ce recours, l'Acheteur réclame la somme de 132 651,69\$ en remboursement de dépenses des travaux et préjudices en lien avec sa transaction ;

52. L'Acheteur a notamment obtenu divers devis afin de régulariser les problématiques majeures,

a. Proposition-devis émise par Alerte fissure datée du 14 septembre 2021 au montant de 28 000\$ ;

b. Devis émis par Les entreprises A& N inc. daté du 16 septembre 2021 au montant de 67 476,58\$ ;

tel qu'il appert des devis, **pièces P-47 et P-48** ;

53. Le 10 novembre 2021, afin de mettre un terme au recours civil, une entente intervient entre l'Acheteur, Habitations F.C. Inc., l'Intimée Chamberland et N.F., tel qu'il appert de la **pièce P-50** ;

54. Le 10 novembre 2021, en marge de l'entente, pièce P-50, l'Acheteur s'engage à « ne poser aucun geste volontairement afin de donner suite à sa demande d'enquête » « Considérant que [l'Acheteur] a présenté une demande d'enquête auprès de l'OACIQ à l'encontre de Maude Chamberland », tel qu'il appert de l'engagement, **pièce P-51** ;

55. La pièce P-51 a été signée dans le cadre d'une conférence de règlement à l'amiable, alors que tous étaient représentés par avocat et que la conférence était présidée par un juge ;

56. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Acheteur a déclaré :

- a) Lors de sa visite en 2019, l'Intimée Chamberland lui a remis la fiche d'un autre courtier ;
- b) Ne pas connaître l'Intimé Viger, ne l'avoir jamais rencontré, n'avoir eu aucune communication avec lui ;
- c) L'Intimée Chamberland lui a dit qu'elle mettait le nom de Viger « pour ne pas être en conflit d'intérêts ;
- d) Avoir été encouragé à renoncer à l'inspection de l'Immeuble 1 puisque la maison était rénovée au complet
- e) Il n'a pas pu négocier le prix ;
- f) Que l'Intimée Chamberland était en conflit d'intérêts ;
- g) Le courtier hypothécaire lui a été référé par l'Intimée Chamberland ;
- h) Que suivant sa prise de possession, la maison s'est affaissée ;

57. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, le courtier Bourdon a déclaré :

- a) Il était leur dirigeant d'agence au moment de la transaction pour l'Immeuble 1 ;
- b) Lorsque l'Intimée Chamberland a débuté au sein de l'agence, il a eu une discussion avec elle concernant sa licence d'entrepreneur et le potentiel de conflit d'intérêts que cela pouvait amener ;
- c) Il a quitté en voyage à l'extérieur du pays du 23 décembre au 4 janvier 2020 ;
- d) Il ne savait pas que l'Intimé Viger n'avait posé aucun acte dans le cadre de cette transaction et n'avait pas représenté l'Acheteur ;

58. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Intimé Viger a déclaré :

- a) Avoir discuté ici et là de ce dossier avec l'Intimée Chamberland, alors qu'elle le questionnait sur les pratiques en courtage de manière générale ;

- b) Être intervenu au moment de rédiger la clause 12.1 « conditionnelle à la vérification des travaux 7 jours avant la signature de l'acte de vente ». Avoir insisté pour ajouter cette clause, considérant qu'aucune inspection n'était prévue ;
  - c) L'Acheteur et l'Intimée Chamberland s'était déjà entendu pour le prix, qu'il n'a pas fait d'étude de marché de son côté ;
  - d) Que c'est l'Intimée Chamberland qui avait un contact avec l'Acheteur ;
  - e) Qu'il sait fait dire de mettre son nom sur la promesse d'achat parce que c'était mieux pour les intérêts du client côté légal ;
  - f) Qu'il n'a pas été du tout impliqué dans la promesse d'achat ;
  - g) Si c'était à refaire, il ne mettrait pas son nom sur la promesse d'achat parce qu'il n'a pas accompagné l'Acheteur ;
59. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Intimée Chamberland a déclaré :

- a) Avoir été responsable de la transaction de l'Immeuble 1 et avoir fait les suivis auprès de l'Acheteur ;
- b) Avoir recommandé à l'Acheteur de faire inspecter l'Immeuble 1 et il n'a pas voulu ;
- c) Avoir amplement discuté de la transaction avec l'intimé Viger et ce, tout au long de la transaction ;
- d) Ils tentent de se partager les rétributions dans une proportion équitable de 50/50 ce qui ne peut s'appliquer lorsque l'un d'eux fait une acquisition pour son propre compte considérant qu'il ne touche pas la rétribution;
- e) Avoir informé l'Acheteur qu'elle était propriétaire d'Habitations F.C. inc. et avoir complété un avis de divulgation en ce sens ;

**Immeuble sis rue Pierre-Joffrion, Boucherville (« Immeuble 2 »), Index des immeubles, pièce P-52 (chefs 4 à 6 plainte Chamberland et chef 2a) plainte Viger)**

60. Le ou vers le 9 septembre 2021, l'Immeuble 2, propriété de M.V. (« **Vendeur** ») est mis en vente au prix de 559 000 \$ par le courtier immobilier I.C. (« **Courtier du Vendeur** »), tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris 16301690, **pièce P-53** ;

61. Entre le 1<sup>er</sup> et le 5 décembre 2021, plusieurs échanges ont lieu entre le Vendeur et son courtier, tel qu'il appert des messages texte échangés, **pièce P-54** ;

62. Sachant que l'Intimée Chamberland a aussi une inscription sur une rue avoisinante, le Courtier du Vendeur témoigne lui avoir demandé d'en parler à ses clients ;

63. Le 2 décembre 2021, 13 h 32, l'Intimée Chamberland fait une demande de visite au Courtier du Vendeur, laquelle est fixée au 3 décembre 2021, tel qu'il appert des *ImmoContact* échangés entre l'Intimée Chamberland et le Courtier du Vendeur, **pièce P-55a**) ;

64. Toujours le 2 décembre 2021, 15 h 45, le Courtier du Vendeur confirme à l'Intimée Chamberland que le Vendeur sera disponible pour la visite et qu'il est informé qu'elle visitera l'Immeuble 2 sans client, tel qu'il appert des *ImmoContact* échangés entre l'Intimée Chamberland et le Courtier du Vendeur, **pièce P-55b**) ;

65. Le 3 décembre 2021, 16 h 36, l'Intimée Chamberland signe une promesse d'achat pour Maude Chamberland courtier immobilier Inc. au montant de 550 000\$ et un avis de divulgation afin de dénoncer au Vendeur qu'elle est acheteur et courtier immobilier, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 27652, **pièce P-56** et de l'avis de divulgation **pièce P-60** ;

66. La promesse d'achat, pièce P-56, contient notamment les informations suivantes :

- a. Acheteur : Maude Chamberland courtier immobilier Inc représentée par l'Intimée Chamberland (1.) ;
- b. Courtier de l'acheteur : l'Intimé Viger (2.1) ;
- c. Prix offert : 550 000\$ (4.1) ;
- d. Achat au comptant (5.2) ;
- e. Tel que visité le 3 décembre 2021 (7.1) ;
- f. Renonciation à l'inspection de l'Immeuble (8.1) ;
- g. Rétribution payable à : Vendirect inc. (11.4) ;

67. Le 3 décembre 2021, 17 h 48, l'Intimée Chamberland avise le Courtier du Vendeur que « L'acheteur va faire une offre : oui » et que la promesse d'achat est transmise par courriel, tel qu'il appert des *ImmoContact* échangés entre l'Intimée Chamberland et le Courtier du Vendeur, **pièce P-55c**), **P-57a**) et **P-57b**) ;

68. Le 3 décembre 2021, le Courtier du Vendeur communique avec le courtier immobilier C.R. (« **Courtier C.R** »), collègue du Courtier du Vendeur, relativement à la promesse d'achat reçue de l'Intimée Chamberland et précise: « Je viens de regarder ça, appelle moi j'ai une grosse lumière rouge. Vu que l'offre est cash et qu'il n'y a pas de dépôt, [le vendeur] ne sera pas illico le à tranquillité », tel qu'il appert des échanges de messages texte, **pièce P-58** ;

69. Le 3 décembre 2021, 21 h 54, l'Intimée Chamberland avise le Courtier du Vendeur que son prêteur privé n'est pas en mesure de fournir la preuve de la disponibilité des fonds pour son achat au comptant et par conséquent doit annuler la promesse d'achat, tel qu'il appert du courriel de l'Intimée Chamberland, **pièce P-61** ;

70. Le 3 décembre 2021, 22 h 37, le Vendeur accepte la promesse d'achat, pièce P-56 ;

71. Le 3 décembre 2021, 22 h 47, le Courtier du Vendeur informe l'Intimée Chamberland de l'acceptation de sa promesse d'achat par le Vendeur et qu'il prendra quatre jours pour s'informer de ses droits vis à vis cette situation particulière, et que de la promesse d'achat acceptée lui est acheminée par courriel, tel qu'il appert des échanges *ImmoContact*, **pièces P-62 et P-59, P-64** ;

72. Le 4 décembre 2021, 11 h 54, le Courtier du Vendeur transmet les documents transactionnels à l'Intimé Viger à titre de courtier de l'acheteur et l'informe des derniers développements, à savoir que son client Vendeur a accepté la promesse d'achat de l'Intimée Chamberland malgré le courriel de l'Intimée Chamberland l'informant qu'elle n'a pas la preuve de disponibilité des fonds de son prêteur, et qu'il s'informerait de ses droits dans le délai prévu à l'annexe AF, tel qu'il appert de l'*ImmoContact*, **pièce P-63** ;

73. Le 5 décembre 2021, 13 h 08, l'Intimée Chamberland avise le Courtier du Vendeur que la condition du financement est réalisée et lui transmet une lettre de don et preuve de fonds par courriel, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-65** ;

74. Le 5 décembre 2021, 16 h 27, le Courtier du Vendeur mentionne à l'Intimée Chamberland que les documents transmis ne sont pas valables et lui suggère des options pour rectifier la situation, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-66** ;

75. Le 5 décembre 2021, en réponse au courriel du Courtier du Vendeur, pièce P-66, l'Intimée Chamberland considère, quant à elle, que les documents fournis sont suffisants et que dans l'éventualité où le Vendeur refuse cette confirmation de disponibilité des fonds, elle s'attend de recevoir de sa part un avis écrit à cet effet afin que la promesse d'achat devienne nulle et non avenue, tel qu'il appert du courriel **pièce P-67** ;

76. Le 6 décembre 2021, l'Intimée Chamberland et le Courtier du Vendeur conviennent qu'une nouvelle lettre de don sera préparée, signée et qu'elle

sera transmise au Courtier du Vendeur sous peu, tel qu'il appert des courriels, **pièces P-68 et P-69** ;

77. Le 6 décembre 2021, l'Intimée Chamberland génère un formulaire de modification afin d'ajouter à la promesse d'achat le versement d'un acompte de 5 000\$ à Re/Max Signature en fidéicommiss lequel est signé par l'Intimée Chamberland et le Vendeur, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 97753, du chèque de 5 000\$ et du reçu de dépôt en fidéicommiss, **pièces P-71, P-70 et P-77** ;

78. Le 6 décembre 2021, N.S.P., beau-frère de l'Intimée Chamberland, confirme par écrit faire un don de 550 000\$ à Maude Chamberland Courtier Immobilier inc représentée par l'Intimée Chamberland pour l'acquisition de l'Immeuble 2, laquelle est transmise par courriel au Courtier du Vendeur et est accusée de réception par le Vendeur le jour même, tel qu'il appert des **pièces P-72, P-73 et P-74** ;

79. Le 7 décembre 2021, le Courtier du Vendeur transmet à son client les preuves de disponibilité de fonds transmises par l'Intimée Chamberland avec une mise en garde en ce qui concerne les risques auxquels ils s'exposent, malgré tout, le Vendeur se déclare satisfait des preuves de disponibilité des fonds fournies, tel qu'il appert du courriel de confirmation **pièce P-75** et des preuves de disponibilité des fonds accusé réception par le Vendeur, **pièce P-76** ;

80. Le 20 décembre 2021, les parties signent un formulaire de modifications afin que la rétribution soit payée directement à Re/Max Signature inc, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 10497, **pièce P-78** et du courriel de confirmation de signature de l'Intimée Chamberland **pièce P-79** ;

81. Le 22 décembre 2021, les parties signent un formulaire de modifications afin de devancer la date de signature de l'acte de vente et la date d'occupation, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 13109, **pièce P-80** ;

82. Le 3 janvier 2022, l'Intimée Chamberland génère un formulaire de vérification d'identité pour elle-même, lequel est signé par l'Intimé Viger, tel qu'il appert de la vérification d'identité VI 76178, **pièce P-81** ;

83. Le 5 janvier 2022, Re/Max Signature inc. inscrit la transaction dans ses registres et indique l'Intimé Viger comme courtier de l'Acheteur, tel qu'il appert du report de transaction, **pièce P-82** ;

84. L'enquête de la Plaignante a toutefois démontré que toutes les communications avec le Courtier du Vendeur et les documents transactionnels ont été générés et transmis par l'Intimée Chamberland elle-même ;

85. Le 19 janvier 2022, la vente intervient entre le Vendeur et M3 Gestion Immobilière inc. représentée par l'Intimée Chamberland au prix de 550 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-83** ;

86. Le 19 janvier 2022, des certificats d'assurance Re/Max Tranquilli-T et Tranquilli-T Plus, conditions particulières, sont émis par ICPEI, tel qu'il appert de la **pièce P-84** ;

87. Le 20 janvier 2022, le notaire instrumentant la vente émet un chèque de rétribution à Re/Max signature Inc., tel qu'il appert de la **pièce P-85** ;

88. Le 27 janvier 2022, Re/Max Signature transfère l'acompte de 5 000\$ détenu dans son compte en fidéicommis à son compte courant, pour couvrir la différence de la rétribution due, tel qu'il appert de la preuve de transfert, **pièce P-86** ;

89. Le 1<sup>er</sup> mars 2022, Vendirect.ca émet sa note de rétribution à Re/Max Signature Inc., tel qu'il appert la facture, **pièce P-87** ;

90. Le 6 avril 2022, M3 Gestion Immobilière inc. et l'Intimée Chamberland signent un acte de garantie hypothécaire avec la Banque Scotia pour garantir un emprunt de 560 000\$, tel qu'il appert de l'acte de garantie hypothécaire, **pièce P-88** ;

91. L'enquête de la Plaignante a révélé que suite au financement de l'Immeuble 2, N.S.-P. a conséquemment pu réinvestir les sommes « donné » à l'Intimée Chamberland pour l'acquisition de l'Immeuble 2 ;

92. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, N.S.-P., le prêteur de l'immeuble 2 a déclaré :

- a) Qu'après avoir avancé les sommes, la propriété a été hypothéquée et qu'il a conséquemment récupéré ses sommes.
- b) Avoir laissé 20% de mise de fonds, puis d'avoir récupéré le reste, qui sera réinjecté dans la société M3 Gestion immobilière inc.;
- c) Qu'il s'agit du modus operandi mis en place par l'Intimée pour l'ensemble de leurs investissements;

93. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, le Courtier du Vendeur a déclaré :

- a) L'Intimé Viger n'est aucunement intervenu dans la transaction ;
- b) Avoir été surprise que l'Intimée Chamberland fasse une offre pour elle-même, alors qu'il était sous l'impression qu'elle venait visiter la propriété en vue de l'offrir à des clients qui auraient pu être intéressés à une de ses inscriptions qui était similaire, mais un peu plus chère;

c) Concernant la lettre de don, qu'à ce moment elle ne sait pas posée de question qu'ils étaient tous de bonne foi ;

94. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, Courtier C.R. a déclaré :

a) Quand elle lui a parlé de l'Immeuble, c'était à titre de courtier et non d'éventuel acheteur ;

b) Qu'elle ne pensait pas qu'elle visitait pour elle ;

c) Ne pas s'attendre à ce qu'elle fasse une offre, mais qu'elle nous amène des acheteurs ;

d) Pour la lettre de don de son beau-frère, elle voulait qu'il intervienne ou qui lui transfère les fonds ;

e) Qu'elle comprenait que son beau-frère la finançait, il lui fait un don ou il lui prête l'argent, l'important c'était qu'elle ait l'argent. L'entente entre eux ne la concernait pas vraiment;

95. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Intimée Chamberland a déclaré :

a) Que la lettre de don n'était pas un vrai don, mais d'une avance, investissement, d'une sorte de prêt;

b) Le plan était de refinancer pour qu'il réinvestisse son argent ;

c) Il ne lui a jamais donné 550 000\$, mais a bien remis la somme pour l'acquisition au comptant directement au notaire ;

d) Le terme « lettre de don » est mal utilisé ;

**Immeuble sis sur le boulevard De Boucherville, Boucherville (« Immeuble 3 »), Index des immeubles, pièce P-89 (chef 7 plainte Chamberland et chef 2b) plainte Viger)**

96. Le ou vers le 23 mars 2022, l'Immeuble 3, propriété de Y. A. (« **Vendeur** ») est mis en vente par le courtier immobilier F.B. (« **Courtier du Vendeur** ») au prix de 425 000 \$, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris 9160014, **pièce P-90** ;

97. Le 23 mars 2022, le Vendeur signe le formulaire de déclarations du vendeur, lequel est accusé de réception l'Intimée Chamberland le 1<sup>er</sup> avril 2022, tel qu'il appert des déclarations du vendeur DVD 13434, **pièce P-92** ;

98. Le 1<sup>er</sup> avril 2022, l'Intimée Chamberland signe un avis de divulgation – Achat – Vente – Échange afin de dénoncer au Vendeur être acheteur et courtier immobilier, tel qu'il appert de l'avis, **pièce P-91** ;

99. Le 4 avril 2022, l'Intimée Chamberland génère et prépare une promesse d'achat pour sa compagnie de gestion M3 Gestion immobilière inc., ainsi que les documents transactionnels d'usage, tel qu'il appert de la promesse d'achat PAD 60105, l'annexe F – Financement AF 17138, modifications MO 16929, bonifications avant acceptation BO 43302 et vérification d'identité VI 35578 signée par l'Intimé Viger le 4 avril 2022, *en liasse*, **pièce P-94** ;

100. La promesse d'achat et bonifications, pièce P-94, contiennent notamment les informations suivantes :

- a. Acheteur : M3 Gestion immobilière inc. représentée par l'Intimée Chamberland (1.) ;
- b. Courtier de l'acheteur : l'Intimé Viger (2.1) ;
- c. Prix offert : 415 000\$ (4.1) – bonifié à 425 000\$ (B2.1) ;
- d. Achat au comptant (5.1) ;
- e. Tel que visité le 1<sup>er</sup> avril 2022 (7.1) ;
- f. Renonciation à l'inspection de l'Immeuble 3 (8.1) ;
- g. Rétribution payable à : Re/Max Actif inc. (11.4) ;

101. Toujours le 4 avril 2022, l'Intimée Chamberland transmet les documents transactionnels au courtier du Vendeur, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-93** ;

102. L'enquête de la Plaignante a démontré toutes les communications avec le Courtier du Vendeur et les documents transactionnels ont été générés et transmis par l'Intimée Chamberland elle-même ;

103. L'Intimé Viger n'a pas agi comme intermédiaire dans le cadre de cette transaction ;

104. Le Vendeur accepte la promesse d'achat et la bonification le jour même, tel qu'il appert de la promesse d'achat, pièce P-94 ;

105. Le 5 avril 2022, la Banque Royale atteste de la disponibilité des fonds de M3 Gestion immobilière, tel qu'il appert de la lettre de confirmation accusée de réception par le vendeur le 4 juillet 2022, **pièce P-95** ;

106. Le 12 avril 2022, l'Intimé Viger inscrit la transaction au registre de l'Agence. Selon ce rapport, l'Intimé Viger percevra, à titre du courtier de l'acheteur, une rétribution de 8 460\$ plus taxes, tel qu'il appert ce rapport transaction prospect (1041681) - 12 avril 2022- sous conditions et du Rapport de transaction, *en liasse*, **pièce P-96** ;

107. Les 12 et 13 avril 2022, les parties signent un formulaire de modification afin de réduire le prix de vente à 423 000\$, tel qu'il appert du formulaire de modification MO 27026, **pièce P-97**;

108. Le 13 avril 2022, le Courtier du Vendeur complète le formulaire recommandé pour la levée des conditions, tel qu'il appert du formulaire avis et suivi de réalisation de conditions AS 27482, **pièce P-98** signé par l'Intimée Chamberland le jour même ;

109. Le 18 août 2022, la vente intervient entre le Vendeur et l'Intimée Chamberland au prix de 423 000 \$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-99** ;

110. Le 19 août 2022, Re/Max Signature Inc émet une note des rétributions à l'attention de Re/Max Actifs inc., tel qu'il appert de la facture **pièce P-100** ;

111. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Intimée Chamberland a déclaré :

- a. Qu'elle a fait une demande de visite par *ImmoContact* ;
- b. Que c'est elle qui a préparé la documentation ;
- c. Que pour l'avenir l'Intimé Viger fera la demande de visite et l'accompagnera lors de la visite ;

**Immeuble sis rue Charcot, Boucherville (« Immeuble 4 »), Index des immeubles, pièce P-101 (chef 8 plainte Chamberland et chef 2c) plainte Viger)**

112. Le ou vers le 14 juin 2022, l'Immeuble 4, propriété de G.H. (« **Vendeur** ») est mis en vente par le courtier immobilier N.P. (« **Courtier du Vendeur** ») au prix de 475 000 \$, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris 13838500, **pièce P-102** ;

113. Le 12 août 2022, l'Intimée Chamberland avise le Courtier du Vendeur que son collègue, l'Intimé Viger, lui transmettra une promesse d'achat au nom de sa société de gestion ainsi que l'avis de divulgation et autres documents transactionnels, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-103** ;

114. Le 12 août 2022, l'Intimée Chamberland signe un avis de divulgation ainsi qu'une promesse d'achat pour l'Immeuble 4, tel qu'il appert de l'avis de divulgation – Achat – Vente – Échange, **pièce P-104**, lequel est accusé de réception par le Vendeur ;

115. Les 12 et 13 août 2022, l'Intimée Chamberland signe une promesse au montant de 450 000\$ ainsi qu'une bonification avant acceptation, tel qu'il appert de la promesse d'achat PAD 85247, de l'annexe F – Financement AF 34079, des déclarations du vendeur DVD 27562, du formulaire de

bonifications avant acceptation BO 72305 et des modifications MO 57784, **pièce P-105**, lesquels sont signés et acceptés par le Vendeur le 14 août 2022 ;

116. La promesse d'achat et bonification, pièce P-105, contient notamment les informations suivantes :

- a. Acheteur : M3 Gestion immobilière inc. représentée par l'Intimée Chamberland (1.) ;
- b. Courtier de l'acheteur : l'Intimé Viger (2.1) ;
- c. Prix offert : 450 000\$ (4.1) - bonifié à 460 000\$ (B2.1) ;
- d. Achat au comptant (5.) ;
- e. Tel que visité le 12 août 2022 (7.1) ;
- f. Renonciation à l'inspection de l'Immeuble (8.1) ;
- g. Rétribution payable à : Groupe Sutton Synergie inc. (11.4) ;

117. Toujours le 14 août 2022, l'Intimée Chamberland soumet au Vendeur la preuve de la disponibilité des fonds pour l'achat au comptant, tel qu'il appert du relevé bancaire accusé réception par le Vendeur, **pièce P-106** ;

118. Le 15 août 2022, l'Intimé Viger génère un rapport transaction prospect pour la vente de l'Immeuble 4. Selon ce rapport, l'Intimé Viger percevra, à titre de courtier de l'acheteur, une rétribution de 9 200\$ plus taxes, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-107** ;

119. Le 16 août 2022, l'Intimée Chamberland génère le rapport de vérification d'identité pour elle-même, lequel est signé par l'Intimé Viger le jour même, tel qu'il appert de la vérification d'identité VI 07316, **pièce P-108** ;

120. L'enquête de la Plaignante a démontré que la transaction a été pilotée en totalité par l'Intimée Chamberland ;

121. Le 3 octobre 2022, Re/Max Signature inc. émet une note de rétribution à Groupe Sutton Synergie inc., tel qu'il appert de la facture, **pièce P-109** ;

122. Le 18 octobre 2020, Re/Max Signature inc. demande confirmation du courtier de l'acheteur, à savoir l'Intimé Viger, tel qu'il appert de l'échange de courriel, **pièce P-110** ;

123. Le 21 octobre 2022, Re/Max Signature Inc. génère un rapport transaction pour la vente de l'Immeuble 4, tel qu'il appert du rapport **pièce P-111** ;

124. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Intimé Viger a déclaré, en ce qui concerne les transactions des Immeubles 2, 3 et 4 :

- a. Que les transactions se sont déroulées selon le même modus operandi que la transaction de l'Immeuble 1, exception faite pour l'Immeuble 2, qu'il a reçu des courriels des courtiers inscripteurs, sans plus ;
- b. N'avoir jamais visité les Immeubles 2, 3 et 4 ;
- c. Ne pas avoir repéré l'Immeuble 4 pour l'Intimée Chamberland et ne pas se souvenir qui de lui ou l'Intimée a repéré les immeubles 2 et 3 ;
- d. N'avoir rien coordonné avec les courtiers des vendeurs, et ne pas avoir fait de vérifications pour aucune des transactions des immeubles 2, 3 et 4 ;
- e. Que c'est l'Intimée Chamberland qui a rédigé la documentation ;
- f. Avoir toutefois permis que son nom figure aux promesses d'achat, sans être impliqué ;
- g. Avoir uniquement offert ses conseils à l'Intimée Chamberland à savoir si c'était un bon investissement ;
- h. Quant à l'Immeuble 2, ne pas s'être interrogé sur le motif du don car ça ne le regardait pas ;

**Immeuble sis rue Savaria, Sainte-Julie (« Immeuble 5 »), Index des immeubles, pièce P-112 (chef 9 plainte Chamberland et chef 3 plainte Viger)**

125. Le ou vers le 18 septembre 2020, E.M et C.S. (« **Vendeurs** ») acquièrent l'Immeuble 5, tel qu'il appert de l'index des immeubles, pièce P-112 ;

126. Le 18 septembre 2022, le courtier immobilier P.C. rédige une promesse d'achat pour M.G., au montant de 785 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 60566, **pièce P-113**, laquelle est refusée par les Vendeurs ;

127. Le 15 septembre 2022, les Vendeurs confient à l'agence Re/Max signature inc., représentée par les Intimés Chamberland et Viger, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble 5, tel qu'il appert du contrat de courtage CCVE 41295, des déclarations du vendeur, de la fiche descriptive 15367854 et de la liste des activités s'y rapportant, *en liasse*, **pièce P-114** ;

128. Le prix de mise en marché est alors établi à 749 000\$ ;

129. Les 17 et 19 septembre 2022, l'Intimée Chamberland est approchée par L.D. pour viser l'Immeuble 5, tel qu'il appert des échanges de messages texte, **pièce P-115** ;

130. Suite à la mise en marché de l'Immeuble 5, cinq promesses d'achat sont déposées, à savoir :

a. Le 18 septembre 2022, promesse d'achat PA 60566 signée par M.G. (non répondue par les Vendeurs) et bonifications avant acceptation BO 76746 signées par M.G. le 19 septembre 2022 et les Vendeurs le 19 septembre 2022 (800 000\$), tel qu'il appert de la **pièce P-116a** ;

b. Le 19 septembre 2022, promesse d'achat PA 61276 signée par G.D et A.P. et refusée par les Vendeurs le jour même (774 000\$), tel qu'il appert de la **pièce P-116b** ;

c. Le 19 septembre 2022, promesse d'achat PA 61872 signée par L.D. et S.S. et annexe F- Financement AF 38426 refusée par les Vendeurs le jour même, *en liasse* (775 000\$), tel qu'il appert de la **pièce P-116c** ;

Notons que le courtier des acheteurs inscrit à cette promesse d'achat est l'Intimée Chamberland et qu'elle a été générée à 16 h 53 le 19 septembre 2022 ;

d. Le 19 septembre 2022, promesse d'achat PA 61855 signée par M.-E.-T. et F.-X.H. et avis de divulgation – Achat – Vente – Échange signé par le courtier immobilier G.T refusée par les Vendeurs le jour même (725 000\$), tel qu'il appert de la **pièce P-116d** ;

e. Le 19 septembre 2022, promesse d'achat PA 61312 signée par M.-A.B. et C.N. refusée par les Vendeurs (776 000\$), tel qu'il appert de la **pièce P-116e** ;

131. Le 19 septembre 2022, 7 h 56, l'Intimée Chamberland a généré et signé une promesse d'achat pour elle-même au montant de 750 000\$, et a généré et préparé pour les Vendeurs une contre-proposition à 800 000\$, laquelle est acceptée par l'Intimée Chamberland le jour même, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 61255, de la contre-proposition CP 55507, de l'annexe F - Financement AF 38297, des preuves de la disponibilité des fonds et du formulaire de vérifications d'identité de l'Intimée généré et signé par l'Intimé Viger, **pièce P-117** ;

132. La promesse d'achat et contre-proposition, pièce P-117, contient notamment les informations suivantes :

a. Acheteur : l'Intimée Chamberland (1.) ;

b. Courtier de l'acheteur : l'Intimé Viger (2.1) ;

- c. Prix offert : 750 000\$ (4.1) / contre-proposition : 800 000\$ ;
- d. Achat au comptant (5.) ;
- e. Tel que visité le 18 septembre 2022 (7.1) ;
- f. Renonciation à l'inspection de l'Immeuble (8.1) ;
- g. Rétribution payable à : Re/Max Signature inc. (11.4) ;

133. Il appert des documents transactionnels que l'Intimée Chamberland, en plus de savoir que plusieurs promesses d'achat seraient déposées par des promettants acheteurs, avait accès, à titre de courtier des vendeurs, aux promesses d'achat soumises et aux informations privilégiées des Vendeurs et a elle-même rédigé la contre-proposition à sa propre promesse d'achat ;

134. Le 20 septembre 2022 et 8 octobre 2022, l'Intimée Viger génère un rapport transaction prospect et rapport de transaction pour la vente de l'Immeuble 5 à l'Intimée Chamberland. Selon ce rapport, l'Intimé Viger percevra, à titre du courtier du Vendeur et de l'Acheteur, une rétribution totalisant 32 000\$ plus taxes, tel qu'il appert du rapport transaction prospects – 20 septembre 2022 - conditions réalisées/complétée et du rapport de transaction, **pièces P-118 et P-119** ;

135. Le 9 novembre 2022, la vente intervient entre les Vendeurs et l'Intimée Chamberland au prix de 800 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-120** ;

136. Le 10 novembre 2022, Re/Max Signature inc. émet une facture de rétribution au Vendeur pour la vente de l'Immeuble 5, tel qu'il appert de la facture **pièce P-121** ;

137. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, L. D. a déclaré :

- a. Qu'elle ne savait pas que l'Intimée Chamberland voulait acheter cet immeuble ;
- b. Que puisque c'était son courtier, elle lui disait les prix qu'elles avaient en tête ;
- c. Qu'elle lui a demandé si elle voulait surenchérir ;
- d. Qu'elle ne savait pas que c'est l'Intimée Chamberland qui a finalement acheté cet immeuble ;

138. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Intimée Chamberland a déclaré :

- a. Qu'elle était responsable de la vente de l'immeuble ;

- b. Plus elle passe du temps dans l'Immeuble, plus elle aimerait l'acheter, son conjoint est venu le visiter ;
- c. Il y avait encore des visites à ce moment ;
- d. Qu'elle a décidé de faire une offre pour l'achat de cet Immeuble ;
- e. Il y a eu d'autres promesses d'achat, toutes reçues après la sienne ;
- f. Avoir sondé sa cliente L.D. à savoir si elle accepterait une contre-proposition à 800 000\$, mais L.D. l'a avisé qu'elle ne souhaitait pas aller au-delà du prix offert de 775 000\$ (voir message texte, pièce P-115);
- g. Que les vendeurs ont décidé de lui vendre ;
- h. Qu'elle avait des informations privilégiées ;
- i. Qu'elle comprend très bien maintenant et qu'elle ferait le tout différemment, qu'elle mettrait fin à son contrat de courtage et ne représenterait pas des acheteurs qui ont de l'intérêt pour l'immeuble ;
- j. Que Viger a fait la même chose que dans les autres transactions, soit en donnant son opinion sur l'acquisition ;

139. Le 14 mars 2023, l'Intimée Chamberland s'est inscrite à une formation en lien avec les infractions reprochées, tel qu'il appert de la confirmation de paiement d'inscription à la formation « Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ), **pièce P-122** ;

140. Les Intimés Chamberland et Viger n'ont aucun antécédent disciplinaire ;

#### **Suivant l'émission des Plaintes :**

141. Les Intimés réalisent tous deux :

- a. Qu'un courtier détenant un contrat de courtage devrait être celui qui pose la majorité des gestes de courtage pour son client ;
- b. Lorsque l'un d'eux se trouve en situation de conflit d'intérêts ou de potentiel conflit d'intérêts, il se retire complètement du dossier laissant leur(s) collègue(s) poser tous les gestes de courtage ;
- c. Ils n'agiront plus personnellement lorsqu'il achète un immeuble ;
- d. Lorsqu'ils mettent leur nom comme intermédiaire, ils agissent réellement à ce titre ;

142. Ils s'engagent tous deux à ne plus poser aucun geste de courtage immobilier lorsqu'ils vendent ou acquièrent une propriété pour leur compte personnel ou une compagnie dans laquelle ils détiendraient des intérêts ;

143. Ils s'adresseront à leur dirigeante d'agence en cas de doute ou s'ils se trouvent dans une situation complexe, tels qu'ils ont pris l'habitude de le faire ;

144. Plus particulièrement, concernant le chef 3, l'Intimée Chamberland comprend maintenant qu'une partie à une transaction ne peut signer ce genre de document ;

[14] L'intimé Viger a témoigné :

- Le processus disciplinaire a eu pour lui un impact important et l'a beaucoup troublé;
- Suivant la plainte, il vérifie maintenant auprès de la dirigeante d'agence, pose des questions, suit des formations, fait des lectures, pour être un meilleur courtier et éviter les erreurs;
- Il ferait tout différemment si c'était à recommencer;
- Il est maintenant devenu plus vigilant et s'assure de ralentir pour bien faire les choses;
- Il ne veut pas revivre cela;
- L'impact de la suspension sera pour lui énorme;

[15] L'intimée Chamberland a aussi témoigné :

[16] Lors des événements relatifs au premier immeuble, elle n'était courtière que depuis 2-3 mois;

[17] À ce moment, elle était en processus de divorce, elle vendait la maison familiale et l'entreprise de rénovation qu'elle avait avec son ex-conjoint;

[18] Si c'était à refaire, elle agirait différemment. Elle se retirerait complètement de la transaction, tout passerait par son courtier;

[19] Elle a pris conscience que le courtier qui est sur les papiers ne doit pas être seulement sur les papiers, il doit jouer son rôle, même si la cliente est courtière;

[20] Elle a fait une formation, a révisé les Pro@ctif sur les conflits d'intérêts;

[21] Il y a deux personnes-ressources au bureau qu'elle peut consulter en cas de doute;

[22] Elle comprend que l'Avis de divulgation sert à informer une partie, mais que ça ne donne pas le droit de rester en conflit pour autant;

[23] Elle est dévastée par le processus disciplinaire;

[24] Pour elle, c'est un échec et elle est déçue. Elle a appris de cette expérience et ça ne se reproduira plus;

[25] Elle est maintenant beaucoup plus rigoureuse, prend le temps de ralentir, d'être minutieuse, de vérifier;

[26] Elle a présentement environ 15 inscriptions. La suspension aura comme impact qu'elle doit aviser tous les clients;

### **III. Recommandations communes**

#### **L'intimée Maude Chamberland**

[27] Les parties demandent conjointement au Comité d'imposer à l'Intimée Maude Chamberland les sanctions suivantes :

**Chef 1** : une suspension de permis pour 45 jours;

**Chef 2** : une suspension de permis pour 45 jours;

**Chef 3** : le paiement d'une amende de 4 000 \$;

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

**Chef 5** : une suspension de permis pour 30 jours;

**Chef 6** : le paiement d'une amende de 4 000 \$;

**Chef 7** : une suspension de permis pour 30 jours;

**Chef 8** : une suspension de permis pour 30 jours;

**Chef 9** : une suspension de permis pour 45 jours;

**Chef 10** : une suspension de permis pour 30 jours;

Les périodes de suspension pour les chefs 1, 2, 5, 7, 8 et 10 à être purgées de façon concurrente entre elles, mais consécutive au chef 9, pour un total de 90 jours de suspension;

Le tout, en plus de la publication d'un avis de la suspension et de la condamnation à sa part des déboursés et les frais de publication;

[28] Pour établir cette recommandation, elles ont pris en considération les facteurs subjectifs suivants :

Au titre des facteurs atténuants :

- Le plaidoyer de culpabilité enregistré par celle-ci;
- L'absence d'antécédent disciplinaire;
- Avant même le dépôt de la plainte, elle a suivi une formation pour s'améliorer;
- Elle a fait des démarches et a une meilleure compréhension maintenant de ses obligations;
- Elle n'avait que quelques mois d'expérience lors de la première infraction, 2 ans ensuite;
- Le risque de récidive presque inexistant;
- Les changements apportés à sa pratique;
- Tel qu'énoncé au résumé des faits, aux paragraphes 141 à 144, elle a pris conscience de la nature des manquements commis et de ce qu'il convient de faire à l'avenir;

### **L'intimé Simon Viger**

[29] Les parties demandent conjointement au Comité d'imposer à l'Intimé Simon Viger les sanctions suivantes :

**Chef 1** : une suspension de permis pour 30 jours, concurrente;

**Chef 2a)** : une suspension de permis pour 30 jours, concurrente;

**Chef 2b)** : une suspension de permis pour 30 jours, concurrente;

**Chef 2c)** : une suspension de permis pour 30 jours, concurrente;

**Chef 3** : une suspension de permis pour 30 jours, mais consécutive aux chefs 1, 2a), 2b) et 2c), pour un total de 60 jours de suspension;

Le tout, en plus de la publication d'un avis de la suspension et de la condamnation à

sa part des déboursés et les frais de publication;

[30] Pour la détermination de cette recommandation, elles ont considéré les facteurs subjectifs suivants :

Au titre des facteurs atténuants :

- Le plaidoyer de culpabilité enregistré par celui-ci;
- L'absence d'antécédent disciplinaire;
- Risque de récidive pratiquement nul;
- Comme pour Mme Chamberland, la suspension aura un impact car il est un courtier actif et il a plusieurs inscriptions actives;
- Tel qu'énoncé au résumé des faits, aux paragraphes 141 à 144, il a pris conscience de la nature des manquements commis et de ce qu'il convient de faire à l'avenir;

Au titre des facteurs aggravants :

- Il avait entre 7 et 9 ans d'expérience lors des infractions;

[31] Quant à l'infraction, Me Martel souligne qu'il s'agit d'une infraction de gravité élevée;

[32] Au soutien des recommandations communes sur les sanctions, plusieurs décisions portant sur des infractions de la nature de celles commises par les Intimés sont ensuite soumises à l'attention du Comité et commentées :

Sur les chefs 1, 2, 5, 7, 8, 9 et 10 de la plainte visant l'Intimée Chamberland (conflit d'intérêts):

- *OACIQ c. Laverdière*, 2020 CanLII 73997 (QC OACIQ);<sup>3</sup>
- *OACIQ c. Vachon*, 2021 CanLII 93839 (QC OACIQ);<sup>4</sup>
- *OACIQ c. Desmarais*, 2017 CanLII 82892 (QC OACIQ)<sup>5</sup>/ *Desmarais c. Lebel*, 2019 QCCQ 8840;<sup>6</sup>
- *ACAIQ c. Fillion*, 2006 CanLII 84332 (QC OACIQ);<sup>7</sup>

---

3 Chef 1 : suspension 30 jours. Voir para. 41-42, 51-57, 63, 91-92;

4 Chefs 2 et 7 : suspension 30 jours;

5 Suspension 30 jours. Voir para. 42-47;

6 Confirme suspension 30 jours. Voir para. 19-21, 25-26, 28-30;

7 Chef 3 : suspension 45 jours. Voir para. 10-14, 23-26;

- *OACIQ c. Hugues*, 2021 CanLII 72660 (QC OACIQ);<sup>8</sup>
- *OACIQ c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ);<sup>9</sup>
- *OACIQ c. Tardif*, 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ);<sup>10</sup>

Sur le chef 3 de la plainte visant l'intimée Chamberland (entrave) :

- *OACIQ c. Jiménez*, 2018 CanLII 100229 (QC OACIQ);<sup>11</sup>
- *OACIQ c. Fortin*, 2018 CanLII 130811 (QC OACIQ) / *Fortin c. Cayer*, 2020 QCCQ 13218 (CanLII);<sup>12</sup>
- *OACIQ c. Tardif*, 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ);<sup>13</sup>
- *Barreau du Québec (syndic adjoint) c. Pard*, 2024 QCCDBQ 032;<sup>14</sup>

Sur le chef 4 de la plainte visant l'intimée Chamberland (conflit d'intérêts) :

- *OACIQ c. Arseneault*, 2012 CanLII 94862 (QC OACIQ);<sup>15</sup>

Sur le chef 6 de la plainte visant l'intimée Chamberland (fausse déclaration « don de 550 000 \$):

- *OACIQ c. Touré*, 2020 CanLII 101675 (QC OACIQ);<sup>16</sup>
- *OACIQ c. Schultz*, 2016 CanLII 87238 (QC OACIQ);<sup>17</sup>

Sur les chefs 1, 2a), 2b), 2c) de la plainte visant l'intimé Viger (laisser une collègue écrire son nom pour laisser croire qu'il était l'intermédiaire):

- *OACIQ c. Gaudreau*, 2017 CanLII 33959 (QC OACIQ);<sup>18</sup>
- *OACIQ c. Barchichat*, 2022 CanLII 49057 (QC OACIQ);<sup>19</sup>
- *OACIQ c. Beaudoin*, 2021 CanLII 27567(QC OACIQ);<sup>20</sup>

---

8 Suspension 60 jours + amende 4 000 \$;

9 Suspension 60 jours + amende 15 000 \$. Voir para. 143-160, 163-165;

10 Chef 1 : suspension 90 jours + amende 4 000 \$. Voir para. 46-54, 58-60, 68-69, 77-80;

11 Chef 2 : amende 3 000 \$. Voir para. 45-47, 55, 58, 60-64, 75-80;

12 Chef 5 : 3 000 \$. Voir para. 39-40;

13 Chef 4 : suspension 30 jours;

14 Chef 2 : amende 2 500 \$;

15 Amende 3 000 \$;

16 Amende de 2 000 \$;

17 Amende de 1 500 \$ (à ce moment, l'amende minimale était de 1 000 \$);

18 Suspension 30 jours;

19 Suspension 30 jours;

20 Suspension 30 jours + amende de 5 000 \$;

- *OACIQ c. Crépeau*, 2024 CanLII 13915 (QC OACIQ);<sup>21</sup>

[33] L'avocate des intimés, Me Doucette, souhaite préciser que dans les précédents soumis, certains sont beaucoup plus graves;

[34] En outre, dans l'affaire *Tardif*<sup>22</sup>, l'intimé était en désaccord avec la décision de culpabilité, ce qui représentait un risque plus grand de récidive;

[35] Dans l'affaire *Joya*<sup>23</sup>, l'intimé en avait tiré un profit important et était dirigeant d'agence, tandis que dans une autre affaire citée, l'intimé avait tiré un profit de 400 000 \$, ne comprenait pas sa culpabilité et représentait un risque élevé de récidive;

[36] Elle distingue ces affaires du cas de l'Intimée Chamberland qui, elle, aurait payé le juste prix voulu par les vendeurs et n'aurait pas réalisé de profit;

[37] Me Martel se dit un peu mal à l'aise avec cette remarque parce que Mme Chamberland avait quand même bénéficié de toute l'information des autres promesses d'achat;

#### **IV. Analyse et décision**

[38] Par leur plaidoyer de culpabilité, les Intimées ont reconnu que les faits allégués dans les plaintes disciplinaires ont été commis et que ceux-ci constituent les fautes déontologiques qui leur sont reprochées;

[39] Le Comité est d'avis que les dispositions réglementaires de rattachement que les parties suggèrent de retenir sont celles qui correspondent précisément aux manquements reprochés à chacun des chefs;

[40] L'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>24</sup> a depuis longtemps établi les objectifs que la sanction disciplinaire doit viser à atteindre, soit la protection du public, l'exemplarité, la dissuasion et le droit du professionnel de gagner sa vie;

[41] Par ailleurs, lorsqu'il est en présence de recommandations communes, comme en l'espèce, le Comité dispose de peu de marge de manœuvre quant au choix des sanctions;

[42] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci.<sup>25</sup> Il doit y donner suite, sauf s'il les considère contraires à l'intérêt

---

21 Suspension 60 jours + amende de 2 000 \$;

22 Précité, note 13;

23 Précité, note 9;

24 2003 CanLII 32934 (QC CA);

25 *Notaires c. Génier*, 2019 QCTP 79 (CanLII), par. 17 et 18;

public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;<sup>26</sup>

[43] Ainsi, son analyse ne doit pas débiter par la détermination de la sanction qui serait appropriée, pour ensuite la comparer avec celle recommandée conjointement par les parties;<sup>27</sup>

[44] Elle doit plutôt porter sur les fondements de la recommandation commune, incluant les bénéfices importants pour l'administration de la justice, afin de déterminer si cette recommandation est contraire à l'intérêt public ou déconsidère l'administration de la justice;<sup>28</sup>

[45] Cette approche en matière de recommandation conjointe, précisée par la Cour d'appel en matière pénale, fut aussi retenue en matière disciplinaire;<sup>29</sup>

[46] Dans l'affaire *Gougeon*<sup>30</sup>, le Tribunal des professions rappelait dans les termes suivants la discrétion très limitée que possède le Comité lorsque les sanctions suggérées sont issues d'une recommandation commune des parties et les principes qui doivent le gouverner en cette matière :

[8] Les principes qui gouvernent les recommandations communes en matière disciplinaire sont bien connus. Ils sont identiques à ceux résumés par la Cour suprême dans l'arrêt *Anthony-Cook* en matière pénale. Bien qu'un conseil de discipline ne soit pas lié par toute recommandation conjointe, son pouvoir d'aller outre cette recommandation est bien circonscrit. Depuis que la Cour suprême a clarifié l'obligation d'entériner les suggestions communes dans *Anthony-Cook*, il faut se garder de référer au vocable utilisé avant cet arrêt, comme le Tribunal des professions le soulignait dans *Pharmaciens (Ordre professionnel des) c. Vincent*. En effet, face à une suggestion commune, le conseil ne peut y déroger – même s'il la considère inadéquate ou déraisonnable – que si elle est à ce point inadéquate ou déraisonnable, qu'elle déconsidère l'administration de la justice ou est contraire à l'ordre public. Si tel n'est pas le cas, il ne revient pas au conseil de s'interroger sur la sévérité ou la clémence de la sanction suggérée.<sup>31</sup>

[47] En l'espèce, le Comité est d'avis que les recommandations qui lui sont soumises conjointement par les parties ne déconsidèrent pas l'administration de la justice et ne sont pas autrement contraires à l'ordre public et qu'il n'est donc pas justifié d'intervenir;

---

26 *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), [2016] 2 R.C.S. 204; *Gauthier c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2013 CanLII 82189 (QC TP), *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5 (CanLII); *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel des) c. Ungureanu*, 2014 QCTP 20 (CanLII);  
27 *R. c. Primeau*, 2021 QCCA 1768; *Séguin c. R.*, 2021 QCCA 195; *R. c. Binet*, 2019 QCCA 669;

28 *Id.*;

29 Notamment dans *Audioprothésistes (Ordre professionnel des) c. Gougeon*, 2021 QCTP 84;

30 *Id.*;

31 *Id.*, par. 8 et 12;

[48] Bien au contraire, il estime que les parties ont bien considéré les facteurs atténuants et aggravants devant être appréciés dans cette affaire et que les sanctions qu'elles suggèrent permettent répondre aux objectifs qu'elles doivent viser et, plus particulièrement, celui de la protection du public, sans être punitives outre mesure;

[49] Les sanctions suggérées respectent les critères établis en cette matière depuis l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>32</sup> et se situent à l'intérieur des paramètres habituellement retenus pour des infractions de la nature de celles reprochées aux intimées;

[50] Pour ces motifs et conformément aux principes établis par les tribunaux, les recommandations conjointes seront entérinées par le Comité qui imposera les sanctions suggérées par les parties;

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

### **L'Intimée Maude Chamberland**

**PREND ACTE** du plaidoyer de culpabilité de l'Intimée Maude Chamberland dans le dossier 33-23-2501;

**DÉCLARE** l'Intimée Maude Chamberland coupable du chef 1 pour avoir contrevenu à l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**DÉCLARE** l'Intimée Maude Chamberland coupable des chefs 2 et 9 pour avoir contrevenu 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*;

**DÉCLARE** l'Intimée Maude Chamberland coupable du chef 3 pour avoir contrevenu à l'article 107 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**DÉCLARE** l'Intimée Maude Chamberland coupable des chefs 4, 5, 6, 7, 8 et 10 pour avoir contrevenu 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*;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs de la plainte disciplinaire dans le dossier 33-23-2501;

**IMPOSE** à l'Intimée Maude Chamberland les sanctions suivantes :

---

32 Précité, note 25;

**Chef 1 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (H3172) pour une période de 45 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 (H3172) pour une période de 45 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 **4 000 \$**;

**Chef 4 :**

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

**Chef 5 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (H3172) 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 6 :**

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

**Chef 7 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (H3172) 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 8 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (H3172) 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 9 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (H3172) pour une période de 45 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 10 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (H3172) 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;

**ORDONNE** que les suspensions de permis imposées à l'Intimée pour les chefs 1, 2, 5, 7, 8 et 10 soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive à celle imposée pour le chef 9;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension du permis de l'Intimée soit publié dans le journal 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;

**CONDAMNE** l'Intimée Maude Chamberland à tous les déboursés encourus dans le dossier 33-23-2501 incluant la totalité des frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension, ainsi qu'à la moitié des déboursés de l'audience.

**L'Intimé Simon Viger**

**PREND ACTE** du plaidoyer de culpabilité de l'Intimé Simon Viger dans le dossier 33-23-2502;

**DÉCLARE** l'Intimé Simon Viger coupable des chefs 1, 2a), 2b), 2c) et 3 pour avoir

contrevenu 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*;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs de la plainte disciplinaire dans le dossier 33-23-2502;

**IMPOSE** à l'Intimé Simon Viger les sanctions suivantes :

**Chef 1 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G4419) 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 2a) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G4419) 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 2b) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G4419) 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 2c) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G4419) 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** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé

(G4419) 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;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1, 2a), 2b), 2c) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive à celle imposée au chef 3;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension du permis de l'Intimé soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimé, 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 il en redeviendra titulaire;

**CONDAMNE** l'Intimé Simon Viger à tous les déboursés encourus dans le dossier 33-23-2502 incluant la totalité des frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension, ainsi qu'à la moitié des déboursés de l'audience.

---

Me Sylvie Poirier, avocate  
Vice-présidente du Comité de discipline

---

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

---

Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

33-23-2501  
33-23-2502

PAGE : 39

Me Isabelle Martel  
Procureure de la Plaignante

Me Marie-Pierre Doucette  
Procureure des Intimés

Date d'audience : 5 juin 2024