

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2506

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Suzanne Havard Grisé, courtier immobilier	Membre
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante

c.

SHOSHANNA DROUIN, (G8318)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-ACCÈS, NON DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DES NOMS ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE, DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLES ET DE NATURE FINANCIÈRES SE TROUVANT DANS LA PREUVE AINSI QUE DE TOUT AUTRE DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER ET CE, EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 24 septembre 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-23-2506;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Lise Gagnon et de son côté, l'intimée était représentée par Me Martin Courville;

I. La plainte

[3] La plainte amendée acceptée par la partie intimée dans cette affaire se lisait comme suit :

1. Le ou vers le 1^{er} mars 2019, concernant l'Immeuble 1 sis à L'Île-Perrot, alors qu'elle détenait un permis de courtier immobilier restreint au courtage résidentiel, l'Intimée a agi comme intermédiaire avec rétribution pour la vente d'un immeuble de six logements, contrevenant ainsi à l'article 3 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence et à l'article 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

Immeubles 1 à 12

2. L'Intimée n'a pas utilisé les formulaires obligatoires édictés par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, et ce, aux dates et pour les immeubles suivants :

Immeuble 1 sis à L'Île-Perrot

- a) Le ou vers le 1^{er} mars 2019, pour les Déclarations du vendeur sur un formulaire duProprio;
- b) Le ou vers le 18 mars 2019, pour la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;
- c) Le ou vers le 30 avril 2019, pour des Modifications sur un formulaire duProprio;
- d) Le ou vers le 7 juin 2019, pour des Modifications sur un formulaire duProprio;

Immeuble 2 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- e) Le ou vers le 29 novembre 2019, pour les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;
- f) Le ou vers le 13 décembre 2019, pour des Modifications sur un formulaire duProprio;

Immeuble 3 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- g) Le ou vers le 29 janvier 2020, pour les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

Immeuble 4 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- h) Le ou vers le 29 janvier 2020, pour les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

Immeuble 5 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- i) Le ou vers le 29 janvier 2020, pour les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

Immeuble 6 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- j) Le ou vers le 29 janvier 2020, pour les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

Immeuble 7 sis à Salaberry-de-Valleyfield

k) Les ou vers les 29 et 30 janvier 2020, pour la Promesse d'achat un formulaire duProprio;

Immeuble 8 sis à Salaberry-de-Valleyfield

l) Les ou vers les 17 et 18 février 2020, pour la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;

Immeuble 9 sis à Sainte-Anne-de-Bellevue

m) Le ou vers le 3 juillet 2020, pour la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio; Immeuble 10 sis à L'Île-Perrot

n) Les ou vers les 2 et le 3 juillet 2020, pour la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;

Immeuble 11 sis à Salaberry-de-Valleyfield

o) Le ou vers le 3 juillet 2020, pour la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;

Immeuble 12 sis à Salaberry-de-Valleyfield

p) Le ou vers le 3 juillet 2020, pour la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 11 du Règlement sur les contrats et formulaires et 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.

3. L'Intimée n'a pas transmis, sans délai, à l'agence pour laquelle elle agissait les renseignements et les documents nécessaires au maintien des registres et des dossiers, et ce, aux dates et pour les immeubles suivants :

Immeuble 1 sis à L'Île-Perrot

a) À compter du ou vers le 1^{er} mars 2019, les Déclarations du vendeur sur un formulaire duProprio;

b) À compter du ou vers le 18 mars 2019, la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;

c) À compter du ou vers le 30 avril 2019, des Modifications sur un formulaire duProprio;

d) À compter du ou vers le 7 juin 2019, des Modifications sur un formulaire duProprio;

Immeuble 2 sis à Salaberry-de-Valleyfield

e) À compter du ou vers le 3 mars 2021, le contrat de courtage CCV 03443;

f) À compter du ou vers le 29 novembre 2019, les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

g) À compter du ou vers le 13 décembre 2019, des Modifications sur un formulaire duProprio;

Immeuble 3 sis à Salaberry-de-Valleyfield

h) À compter du ou vers le 29 janvier 2020, les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

i) À compter du ou vers le 18 janvier 2021, les Déclarations du vendeur DV 71274;

j) À compter du ou vers le 20 janvier 2021, le contrat de courtage CCV 85893;

k) À compter du ou vers le 24 mai 2021, le contrat de courtage CCV 37713;

Immeuble 4 sis à Salaberry-de-Valleyfield

l) À compter du ou vers le 29 janvier 2020, les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

m) À compter du ou vers le 26 février 2021, le contrat de courtage CCV 01824;

Immeuble 5 sis à Salaberry-de-Valleyfield

n) À compter du ou vers le 29 janvier 2020, les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

Immeuble 6 sis à Salaberry-de-Valleyfield

o) À compter du ou vers le 29 janvier 2020, les Déclarations du vendeur et la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

Immeuble 7 sis à Salaberry-de-Valleyfield

p) À compter du ou vers le 30 janvier 2020, la Promesse d'achat sur des formulaires duProprio;

Immeuble 8 sis à Salaberry-de-Valleyfield

q) À compter du ou vers le 18 février 2020, la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;

Immeuble 9 sis à Sainte-Anne-de-Bellevue

r) À compter du ou vers le 3 juillet 2020, la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;

Immeuble 10 sis à L'Île-Perrot

s) À compter du ou vers le 3 juillet 2020, la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;

Immeuble 11 sis à Salaberry-de-Valleyfield

t) À compter du ou vers le 3 juillet 2020, la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;

Immeuble 12 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- v) Le ou vers le 3 juillet 2020, la Promesse d'achat sur un formulaire du Proprio;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 1, 10 et 11 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences et 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.

4. L'Intimée a participé à un stratagème de gonflement de prix en préparant des contre-lettres et en tolérant ou permettant que des remises soient faites, notamment en argent comptant dans le cadre de ces transactions, le tout en sachant que les parties signeraient des actes de vente à un prix supérieur ne reflétant pas le réel prix vendu, et ce, aux dates et pour les immeubles suivants :

- a) Le ou vers le 14 février 2020, pour l'Immeuble 2 sis à Salaberry-de-Valleyfield;
- b) Le ou vers le 19 juin 2020, pour l'Immeuble 3 sis à Salaberry-de-Valleyfield;
- c) Le ou vers le 19 juin 2020, pour l'Immeuble 4 sis à Salaberry-de-Valleyfield;
- d) Le ou vers le 29 mai 2020, pour l'Immeuble 5 sis à Salaberry-de-Valleyfield;
- e) Le ou vers le 20 novembre 2020, pour l'Immeuble 6 sis à Salaberry-de-Valleyfield;
- f) Le ou vers le 23 décembre 2020, pour l'Immeuble 7 sis à Salaberry-de-Valleyfield;
- g) Le ou vers le 20 mars 2020, pour l'Immeuble 8 sis à Salaberry-de-Valleyfield;
- h) Le ou vers le 18 septembre 2020, pour l'Immeuble 10 sis à L'Île Perrot;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

5. Alors qu'aucun contrat de courtage n'avait été conclu, l'Intimée personnellement ou par l'entremise de 9414-9101 Québec inc., dont elle est la présidente et actionnaire, a réclamé ou a permis que soit réclamé une rétribution aux personnes suivantes :

Immeuble 1 sis à L'Île-Perrot

- a) Le ou vers le 26 juin 2019 au vendeur;

Immeuble 2 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- b) Le ou vers le 12 février 2020 au vendeur;

Immeuble 3 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- c) Le ou vers le 26 mai 2020 à l'acheteur;
- d) Le ou vers le 12 juin 2020 au vendeur;

Immeuble 4 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- e) Le ou vers le 26 mai 2020 à l'acheteur;
- f) Le ou vers le 19 juin 2020 au vendeur;

Immeuble 5 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- g) Le ou vers le 26 mai 2020 à l'acheteur;
- h) Le ou vers le 29 mai 2020 au vendeur;

Immeuble 6 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- i) Le ou vers le 12 novembre 2020 à l'acheteur;
- j) Le ou vers le 16 novembre 2020 au vendeur;

Immeuble 7 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- k) Le ou vers le 23 décembre 2020 au vendeur;

Immeuble 8 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- l) Le ou vers le 12 mars 2020 au vendeur;

Immeuble 9 sis à Sainte-Anne-de-Bellevue

- m) Le ou vers le 6 août 2020 au vendeur;
- n) Le ou vers le 3 août 2020 à l'acheteur par l'entremise d'une société incorporée dont il est le président;

Immeuble 10 sis à L'Île-Perrot

- o) Le ou vers le 18 septembre 2020 au vendeur;

Immeuble 11 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- p) Le ou vers le 16 février 2021 au vendeur;
- q) Le ou vers le 2 mars 2021 à l'acheteur;

Immeuble 12 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- r) Le ou vers le 16 février 2021 au vendeur;
- s) Le ou vers le 2 mars 2021 à l'acheteur;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 20 du Règlement sur les contrats et formulaires et 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. L'Intimée personnellement ou par l'entremise de 9414-9101 Québec inc., dont elle est la présidente et actionnaire, a perçu ou a permis que soit perçu une rétribution et ne les a pas versées, sans délai, à l'agence pour laquelle elle exerçait ses activités, et ce, aux dates et pour les immeubles suivants :

Immeuble 1 sis à L'Île-Perrot

- a) Le ou vers le 5 juillet 2019;

Immeuble 2 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- b) Le ou vers le 17 février 2020;

Immeuble 3 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- c) Le ou vers le 25 juin 2020;

Immeuble 4 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- d) Le ou vers le 25 juin 2020;

Immeuble 5 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- e) Le ou vers le 2 juin 2020;

Immeuble 6 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- f) Le ou vers le 19 novembre 2020;

Immeuble 7 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- g) Le ou vers le 29 décembre 2020;

Immeuble 8 sis à Salaberry-de-Valleyfield

- h) Le ou vers le 13 mars 2020;

Immeuble 9 sis à Sainte-Anne-de-Bellevue

- i) Le ou vers le 10 août 2020;

Immeuble 10 sis à L'Île-Perrot

- j) Le ou vers le 23 septembre 2020;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 35, 37 et 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

Immeuble 13

7. Les ou vers les mois de septembre et octobre 2020, à Châteauguay, alors qu'elle n'avait pas conclu de contrat de courtage vente ni fait de mise en marché, l'Intimée a transmis des photographies de l'Immeuble 13 à l'une de ses relations d'affaires, sans avoir l'autorisation écrite de la vendeuse, contrevenant ainsi aux articles 88 et 111 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

8. Le ou vers le 6 octobre 2020, à Châteauguay, l'Intimée a indûment influencé ou permis que soit influencée une vendeuse vulnérable de laquelle elle avait obtenu des renseignements confidentiels et stratégiques, pour qu'elle vende son immeuble sans contrat de courtage ni mise en marché, au bénéfice de l'une de ses relations d'affaires, contrevenant ainsi aux articles 2, 15, 62, 69, 72 et 88 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

9. Concernant l'Immeuble 13 sis à Châteauguay, l'Intimée n'a pas utilisé les formulaires obligatoires édictés par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, et ce, dates suivantes :

- a) Le ou vers le 5 octobre 2020, pour la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;
- b) Le ou vers le 6 octobre 2020, pour des Modifications sur un formulaire duProprio;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 11 du Règlement sur les contrats et formulaire et 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. Concernant l'Immeuble 13 sis à Châteauguay, l'Intimée n'a pas transmis, sans délai, à l'agence pour laquelle elle agissait les renseignements et les documents nécessaires au maintien des registres et des dossiers, et ce, aux dates suivantes :

- a) À compter du ou vers le 5 octobre 2020, la Promesse d'achat sur un formulaire duProprio;
- b) À compter du ou vers le 6 octobre 2020, des Modifications sur un formulaire duProprio;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 1, 10 et 11 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences et 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.

11. Le ou vers le 8 novembre 2020, concernant l'Immeuble 13 sis à Châteauguay, alors qu'aucun contrat de courtage n'avait été conclu,

l'Intimée a réclamé une rétribution à l'acheteur par l'entremise d'une société incorporée dont il est le président, contrevenant ainsi à l'article 20 du Règlement sur les contrats et formulaires et 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.

12. Le ou vers le 18 novembre 2020, concernant l'Immeuble 13 sis à Châteauguay l'Intimée a perçu une rétribution et ne l'a pas versée, sans délai, à l'agence pour laquelle elle exerçait ses activités, contrevenant ainsi aux articles 35 et 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

13. À compter du ou vers le 15 juin 2022, l'Intimée a entravé l'enquête menée par la syndique adjointe, en ne lui transmettant pas tous les documents et informations exigés, dont toutes les promesses d'achat qu'elle avait faites sur des formulaires du Proprio, contrevenant ainsi aux articles 80 et 89 de la Loi sur le courtage sur le courtage immobilier et à l'article 105 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[4] L'avocat de l'intimée déclare alors que sa cliente plaide coupable sur tous les chefs ci-haut décrits et le Comité, après s'être assuré que ce plaidoyer était libre, volontaire et éclairé, déclare l'intimée coupable de tous les chefs de la plainte;

II. Preuve sur sanction

[5] La partie plaignante produit avec le consentement de la partie intimée les pièces P-1 à P-260 à savoir :

Pièce P-1: Attestation de titulaire de permis de Shoshanna Drouin (G8318);

Pièce P-2: État des renseignements d'une personne au registre des entreprises Capital Maurice inc. daté du 27 octobre 2022;

Pièce P-3: État des renseignements d'une personne au registre des entreprises visant 9431-1925 Québec inc. daté du 22 novembre 2022;

Pièce P-4: État des renseignements d'une personne au registre des entreprises visant 9434-6277 Québec inc. daté du 22 novembre 2022;

Pièce P-5: État des renseignements d'une société de régime fédéral visant 1414-1687 Canada inc. daté du 22 novembre 2022;

Pièce P-6: État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises visant 9414-9101 Québec inc. daté du 22 novembre 2022;

Pièce P-7: État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises visant Keyano Immobilier inc. daté du 5 décembre 2022;

Pièce P-8: État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises visant Groupe Keyano inc. daté du 5 décembre 2022;

67-73 avenue 5e, L'Île-Perrot (« Immeuble 1 »)

Pièce P-9: Index aux Immeubles -lot 1 575 811 du Cadastre du Québec;

Pièce P-10: Rôle de taxation daté du 4 avril 2024;

Pièce P-11: Déclaration du vendeur signée le 1er mars 2019;

Pièce P-12: Offre d'achat – Immeuble à revenus paraphée le 18 mars 2019;

Pièce P-13: Modifications et avis de réalisation de conditions (Diminution de prix);

Pièce P-14: Modifications et avis de réalisation de conditions signés le 30 avril 2019;

Pièce P-15: Courriel de l'Intimé au Notaire daté du 5 juin 2019;

Pièce P-16: Modifications et avis de réalisation de conditions signés le 7 juin 2019;

Pièce P-17: Facture de rétribution datée du 26 juin 2019;

Pièce P-18: Acte de vente intervenu le 27 juin 2019;

Pièce P-19: Chèque de rétribution émis le 5 juillet 2019;

400-402 rue Danis, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 2 »)

Pièce P-20: Index des Immeubles – Lot 3 247 481 Cadastre du Québec;

Pièce P-21: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 72201 signé le 28 février 2019;

Pièce P-22: Déclarations du vendeur DV 44163 signées le 28 février 2019 et accusé réception signé le 8 décembre 2019;

Pièce P-23: Fiche descriptive Centris no 13051799 et liste d'activités s'y rapportant, en liasse;

Pièce P-24: Lettre d'annulation datée du 13 août 2019;

Pièce P-25: Offre d'achat – Propriété résidentielle signée le 29 novembre 2019;

Pièce P-26: Modifications et avis de réalisation de conditions signés le 13 décembre 2019;

Pièce P-27: Estimation de coût de réparation émise par l'entreprise Construction Biju inc. le 7 janvier 2020;

Pièce P-28: Facture de rétribution no 101 datée du 12 février 2020;

Pièce P-29: Acte de vente intervenu le 14 février 2020;

Pièce P-30: Contre-lettre visant une diminution de prix de vente signée le 14 février 2020;

Pièce P-31: Chèque émis le 17 février 2020;

Pièce P-32: Chèque de rétribution émis le 17 février 2020;

Pièce P-33: Relevé bancaire daté du 25 février 2020;

Pièce P-34: Facture de consultation fiscale émise par l'entreprise Gagné fiscalité inc. à l'Intimée le 11 octobre 2020;

Pièce P-35: Acte de cession d'immeuble intervenu le 26 novembre 2020;

Pièce P-36: Déclarations du vendeur DV 91608 signées le 3 mars 2021;

Pièce P-37: Annexe F – Financement AF 67737 paraphée;

Pièce P-38: Promesse d'achat PA 01948 le 21 avril 2021;

Pièce P-39: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 4 mai 2021;

Pièce P-40: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 11 juin 2021;

Pièce P-41: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 11 juin 2021;

Pièce P-42: Acte de vente intervenu le 26 octobre 2021;

21 rue Fabre, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 3 »)

Pièce P-43: Index des Immeubles – Lot 3 883 483 Cadastre du Québec;

Pièce P-44: Offre d'achat – Immeuble à revenus signée le 29 janvier 2020;

Pièce P-45: Déclaration du vendeur signée le 29 janvier 2020;

Pièce P-46: Estimation de coût de réparation émise par l'entreprise Construction Biju inc. le 1er mai 2020;

Pièce P-47: Facture INV013 émise par 9414-9101 Québec Inc. le 26 mai 2020;

Pièce P-48: Facture INV018 émise par 9414-9101 Québec Inc. le 12 juin 2020;

Pièce P-49: Acte de vente intervenu le 19 juin 2020;

Pièce P-50: Contre-lettre visant une diminution de prix de vente signée le 19 juin 2020;

Pièce P-51: Chèque émis le 25 juin 2020;

Pièce P-52: Chèque de rétribution émis le 25 juin 2020;

Pièce P-53: Relevé bancaire daté du 26 juin 2020;

Pièce P-54: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 85893 signée les 18 et 20 janvier 2021;

Pièce P-55: Déclarations du vendeur DV 71274 signées le 18 janvier 2021;

Pièce P-56: Fiche descriptive Centris no 20194181 et la liste d'activités s'y rapportant, en liasse;

Pièce P-57: Modifications MO 01020 signées le 24 mai 2021;

Pièce P-58: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 37713 signée le 24 mai 2021;

Pièce P-59: Déclarations du vendeur DV 29083 signées le 24 mai 2021;

Pièce P-60: Fiche descriptive Centris no 22216940 et liste d'activités, en liasse;

Pièce P-61: Promesse d'achat PA 40013 signée le 25 mai 2021;

Pièce P-62: Avis et suivi de réalisation de conditions AS 50918 signés le 1er juin 2021;

Pièce P-63: Annexe D – Diminution de rétribution D 94093 paraphée;

Pièce P-64: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 9 juin 2021;

Pièce P-65: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 18 juin 2021;

Pièce P-66: Acte de vente intervenu le 21 juin 2021;

25-25A rue Fabre, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 4 »)

Pièce P-67: Index des Immeubles – Lot 3 883 482 Cadastre du Québec;

Pièce P-68: Offre d'achat – immeuble à revenus signée le 29 janvier 2020;

Pièce P-69: Déclaration du vendeur et accusé de réception signé le 29 janvier 2020;

Pièce P-70: Estimation de coût de réparation émise par l'entreprise Construction Biju Inc. le 1er mai 2020;

Pièce P-71: Facture INV014 émise par 9414-9101 Québec Inc. le 26 mai 2020;

Pièce P-72: Acte de vente intervenu le 19 juin 2020;

Pièce P-73: Facture INV019 émise par 9414-9101 Québec Inc. le 19 juin 2020;

Pièce P-74: Contre-lettre visant une diminution de prix de vente signée le 19 juin 2020;

Pièce P-75: Chèque émis le 23 juin 2020;

Pièce P-76: Relevé bancaire daté du 24 juin 2020;

Pièce P-77: Chèque de rétribution émis le 25 juin 2020;

Pièce P-78: Déclarations du vendeur DV 71278 signées le 18 janvier 2021;

Pièce P-79: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 85897 signé les 18 et 20 janvier 2021;

Pièce P-80: Fiche descriptive Centris no 18710693 et liste d'activités s'y rapportant, en liasse;

Pièce P-81: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 01824 signé le 26 février 2021;

Pièce P-82: Déclarations du vendeur DV 89865 signées le 26 février 2021 et accusé réception signé le 21 avril 2021;

Pièce P-83: Fiche Centris no°16798758 et liste d'activités s'y rapportant, en liasse;

Pièce P-84: Promesse d'achat PA 01952 signée le 21 avril 2021;

Pièce P-85: Annexe F – Financement AF 67708 paraphée le 21 avril 2021;

Pièce P-86: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 28 avril 2021;

Pièce P-87: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe adressée le 11 juin 2021;

Pièce P-88: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 20 septembre 2021;

Pièce P-89: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe adressée au Promettant acheteur 5 le 24 septembre 2021;

Pièce P-90: Acte de vente intervenu le 26 octobre 2021;

46-50 rue Alexandre, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 5 »)

Pièce P-91: Index aux immeubles - lot 3 594 350 du Cadastre du Québec;

Pièce P-92: Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV 33409 signées le 13 novembre 2019;

Pièce P-93: Fiche descriptive Centris no 12794813 et liste d'activités s'y rapportant, en liasse;

Pièce P-94: Déclaration du vendeur (non datée);

Pièce P-95: Offre d'achat – immeuble à revenus signée le 29 janvier 2020;

Pièce P-96: Estimation de coût de réparation émise par l'entreprise Construction Biju inc. le 1er mai 2020;

Pièce P-97: Facture INV012 émise par 9414-9101 Québec Inc. le 26 mai 2020;

Pièce P-98: Acte de vente intervenu le 29 mai 2020;

Pièce P-99: Facture INV016 émise par 9414-9101 Québec Inc. le 29 mai 2020;

Pièce P-100: Contre-lettre visant une diminution de prix de vente signée le 29 mai 2020;

Pièce P-101: Chèque émis le 2 juin 2020;

Pièce P-102: Chèque de rétribution émis le 2 juin 2020;

Pièce P-103: Relevé bancaire daté du 4 juin 2020;

Pièce P-104: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 03446 signé le 3 mars 2021;

Pièce P-105: Déclarations du vendeur DV 91626 signées le 3 mars 2021;

Pièce P-106: Annexe F – Financement AF 67741 paraphée;

Pièce P-107: Promesse d'achat PA 01947 signée le 21 avril 2021;

Pièce P-108: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 29 avril 2021;

Pièce P-109: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 11 juin 2021;

Pièce P-110: Acte de vente intervenu le 26 octobre 2021;

122-126 rue Cousineau, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 6 »)

Pièce P-111: Index des Immeubles – Lot 3 247 510 Cadastre du Québec;

Pièce P-112: Déclaration du vendeur signée le 29 janvier 2020;

Pièce P-113: Offre d'achat – immeuble à revenus signée le 29 janvier 2020;

Pièce P-114: Estimation de coût de réparation émise par l'entreprise Construction Biju inc. le 3 juillet 2020;

Pièce P-115: Facture INV032 émise le 12 novembre 2020;

Pièce P-116: Facture INV030 émise le 16 novembre 2020;

Pièce P-117: Acte de vente intervenu le 17 novembre 2020;

Pièce P-118: Chèque de rétribution émis le 19 novembre 2020;

Pièce P-119: Contre-lettre visant une diminution de prix de vente signée le 20 novembre 2020;

Pièce P-120: Chèque émis le 20 novembre 2020;

Pièce P-121: Relevé bancaire daté du 22 novembre 2020;

Pièce P-122: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 03457 signé le 3 mars 2021;

Pièce P-123: Déclarations du vendeur DV 91605 signées le 3 mars 2021;

Pièce P-124: Annexe F – Financement AF 67711 paraphée;

Pièce P-125: Promesse d'achat PA 01951 signée le 21 avril 2021;

Pièce P-126: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 29 avril 2021;

Pièce P-127: Acte de vente intervenu le 27 mai 2021;

Pièce P-128: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 11 juin 2021;

15-17 Saint-Isidore, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 7 »)

Pièce P-129: Index aux immeubles – lot 3 819 796 du Cadastre du Québec;

Pièce P-130: Offre d'achat – immeuble à revenus signée le 29 janvier 2020;

Pièce P-131: Estimation de coût de réparation émise par l'entreprise Construction Biju inc. le 20 novembre 2020;

Pièce P-132: Acte de vente intervenu le 23 décembre 2020;

Pièce P-133: Facture INV031 émise par 9414-9101 Québec Inc. le 23 décembre 2020;

Pièce P-134: Contre-lettre visant une diminution de prix de vente signée le 23 décembre 2020;

Pièce P-135: Chèque de rétribution émis le 29 décembre 2020;

Pièce P-136: Facture no INV033 au montant de 3 909,15\$ (payé) émise le 5 janvier 2021;

Pièce P-137: Chèque émis le 5 janvier 2021;

Pièce P-138: Relevé bancaire daté du 11 janvier 2021;

Pièce P-139: Déclarations du vendeur DV 91615 signées le 3 mars 2021 et accusé de réception signé le 21 avril 2021;

Pièce P-140: Promesse d'achat PA 01954 signée le 21 avril 2021;

Pièce P-141: Annexe F – Financement AF 67706 paraphée;

Pièce P-142: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 5 mai 2021;

Pièce P-143: Acte de vente intervenu le 27 mai 2021;

Pièce P-144: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 11 juin 2021;

Pièce P-145: Acte de cession d'immeuble intervenu le 18 juillet 2022;

132-134A rue de Grande-Île, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 8 »)

Pièce P-146: Index des Immeubles – Lot 3 247 499 Cadastre du Québec;

Pièce P-147: Estimation de coût de réparation émise par l'entreprise Construction Biju inc. le 11 janvier 2020;

Pièce P-148: Offre d'achat – immeuble à revenus signée le 17 février 2020;

Pièce P-149: Facture no 54 émise par l'Intimée le 12 mars 2020;

Pièce P-150: Facture no 55 émise par l'Intimée le 12 mars 2020;

- Pièce P-151:** Chèque de rétribution émis le 13 mars 2020;
- Pièce P-152:** Contre-lettre visant une diminution de prix de vente signée le 13 mars 2020;
- Pièce P-153:** Acte de vente intervenu le 16 mars 2020;
- Pièce P-154:** Chèque émis le 18 mars 2020;
- Pièce P-155:** Relevé bancaire daté du 28 mars 2020;
- Pièce P-156:** Acte de cession d'immeuble intervenu le 26 novembre 2020;
- Pièce P-157:** Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV 71272 signées le 19 janvier 2021 et accusé réception signé le 21 avril 2021;
- Pièce P-158:** Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 85891 signé le 19 et 20 janvier 2021;
- Pièce P-159:** Fiche Centris no 26235168 et liste d'activités, en liasse;
- Pièce P-160:** Modifications MO 90935 signées le 21 avril 2021;
- Pièce P-161:** Promesse d'achat PA 01946 signée le 21 avril;
- Pièce P-162:** Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 29 avril 2021;
- Pièce P-163:** Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 11 juin 2021;
- Pièce P-164:** Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 20 septembre 2021;
- Pièce P-165:** Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 24 septembre 2021;
- Pièce P-166:** Acte de vente intervenu le 26 octobre 2021;
- 26-26B rue Legault, Sainte-Anne-de-Bellevue (« Immeuble 9 »)**
- Pièce P-167:** Index des Immeubles – Lot 1 556 383 Cadastre du Québec;
- Pièce P-168:** Offre d'achat – propriété résidentielle signée le 2 juillet 2020;
- Pièce P-169:** Facture no INV022 émise le 3 août 2020;
- Pièce P-170:** Acte de vente intervenu le 6 août 2020;
- Pièce P-171:** Facture no INV024 émise le 6 août 2020;

Pièce P-172: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 73519 signée le 6 août 2020;

Pièce P-173: Déclarations du vendeur DV 13888 signées le 6 août 2020;

Pièce P-174: Fiche Centris no 15519493 et liste d'activités, en liasse;

Pièce P-175: Chèque de rétribution émis le 10 août 2020;

Pièce P-176: Promesse d'achat PP 07725 signée le 24 août 2020;

Pièce P-177: Modifications MO AM 47428 signées le 24 août 2020;

Pièce P-178: Modifications MO AM 51507 signées le 7 septembre 2020;

Pièce P-179: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 21 septembre 2020;

Pièce P-180: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 25 septembre 2020;

Pièce P-181: Lettre – Détails de la rétribution datée du 29 septembre 2020;

Pièce P-182: Lettre – Détails de la rétribution datée du 2 octobre 2020;

Pièce P-183: Acte de vente intervenu le 9 octobre 2020;

69-71A, 2e Avenue, Île-Perrot (« Immeuble 10 »)

Pièce P-184: Index aux immeubles – lot 1 575 507 du Cadastre du Québec;

Pièce P-185: Offre d'achat – propriété résidentielle signée le 2 juillet 2020;

Pièce P-186: Estimation de coût de réparation émise par l'entreprise Construction Biju inc. le 10 septembre 2020;

Pièce P-187: Acte de vente intervenu le 18 septembre 2020;

Pièce P-188: Contre-lettre visant une diminution de prix de vente signée le 18 septembre 2020;

Pièce P-189: Facture no 029 au montant de 4 713,98\$ émise le 18 septembre 2020;

Pièce P-190: Facture no INV028 émise le 18 septembre 2020;

Pièce P-191: Chèque no 024 émis le 22 septembre 2020;

Pièce P-192: Chèque de rétribution no 025 émis le 23 septembre 2020;

Pièce P-193: Relevé bancaire daté du 25 septembre 2020;

Pièce P-194: Acte de vente intervenu le 8 juillet 2021;

55-57 rue Cleophas, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 11 »)

Pièce P-195: Index des immeubles – Lot 3 593 506 Cadastre du Québec;

Pièce P-196: Offre d'achat – propriété résidentielle signée le 3 juillet 2020;

Pièce P-197: Facture no INV054 émise le 2 mars 2021;

Pièce P-198: Facture no INV050 émise le 16 février 2021;

Pièce P-199: Acte de vente intervenu le 1er mars 2021;

Pièce P-200: Déclarations du vendeur 91612 signées le 3 mars 2021 et accusé réception signé le 21 avril 2021;

Pièce P-201: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 03444 signé le 3 mars 2021;

Pièce P-202: Chèque émis le 8 mars 2021;

Pièce P-203: Chèque de rétribution émis le 10 mars 2021;

Pièce P-204: Annexe F – Financement AF 67730 paraphée;

Pièce P-205: Promesse d'achat PA 01949 signée le 21 avril 2021;

Pièce P-206: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 4 mai 2021;

Acte de vente intervenu le 27 mai 2021 (**P-143**);

Pièce P-207: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 11 juin 2021;

59-61 rue Cleophas, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 12 »)

Pièce P-208: Index des immeubles – Lot 3 593 505 Cadastre du Québec;

Pièce P-209: Offre d'achat – propriété résidentielle signée le 2 juillet 2020;

Pièce P-210: Facture no INV053 émise le 2 mars 2021;

Pièce P-211: Facture no INV050 émise le 16 février 2021;

Acte de vente intervenu le 1er mars 2021 (**P-199**);

Pièce P-212: Déclarations du vendeur DV 91600 signées le 3 mars 2021;

Pièce P-213: Contre-lettre visant une diminution de prix de vente signée le 3 mars 2020;

Pièce P-214: Relevé bancaire daté du 14 mars 2021;

Pièce P-215: Promesse d'achat PA 01950 signée le 21 avril 2021;

Pièce P-216: Annexe F – Financement paraphée le 21 avril 2021;

Pièce P-217: Accusé de réception des déclarations du vendeur le 21 avril;

Pièce P-218: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 4 mai 2021;

Pièce P-219: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 25 mai 2021;

Acte de vente intervenu le 27 mai 2021 (**P-143**);

Pièce P-220: Facture au montant de 5 863,73\$ émise par Royale Lepage Triomphe le 11 juin 2021;

Pièce P-221: Facture au montant de 6 093,68\$ émise par Royale Lepage Triomphe le 11 juin 2021;

Pièce P-222: Acte de cession d'immeuble daté du 18 juillet 2022;

138 Beurling, Châteauguay (« Immeuble 13 »)

Pièce P-223: Index des immeubles – Lot 3 823 658 Cadastre du Québec;

Pièce P-224: Offre d'achat – propriété résidentielle signée le 5 octobre 2020;

Pièce P-225: Modifications et avis de réalisation de conditions signés le 6 octobre 2020;

Pièce P-226: Annulation de contrat signée le 7 octobre 2020;

Pièce P-227: Rôle de taxation daté du 14 octobre 2020;

Pièce P-228: Demande d'assistance déposée le 14 octobre 2020;

Pièce P-229: Facture no 031 émise le 8 novembre 2020;

Pièce P-230: Relevé compte bancaire du 31 octobre au 18 novembre 2020;

Pièce P-231: Acte de vente intervenu le 7 décembre 2020;

Pièce P-232: Contrat de courtage exclusif – Vente CCV 76713 signé le 7 décembre 2020;

Pièce P-233: Déclarations du vendeur DV 61344 signées le 7 décembre 2020;

Pièce P-234: Fiche Centris no 27489196;

Pièce P-235: Immocontacts envoyés du 7 décembre 2020 au 18 janvier 2021;

Pièce P-236: Immocontacts reçus du 7 décembre 2020 au 18 janvier 2021;

Pièce P-237: Promesse d'achat PA 48395 signée le 11 décembre 2020;

Pièce P-238: Modifications MO 15303 signées le 24 décembre 2020;

Pièce P-239: Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par la Banque Royale du Canada datée du 29 décembre 2020;

Pièce P-240: Rapport de transaction généré par Royal LePage Triomphe le 4 janvier 2021;

Pièce P-241: Facture de rétribution émise par Royal LePage Triomphe le 15 janvier 2021;

Pièce P-242: Acte de vente intervenu le 18 janvier 2021;

Pièce P-243: Facture de rétribution no V-8774 émise par Royal LePage Méritas du Surcroît non datée;

Pièce P-244: Échanges de courriels entre la Plaignante et l'Intimée entre les 15 et 16 juin 2022;

Pièce P-244a): Capture d'écran des documents synchronisés par l'Intimée;

Pièce P-245: Échanges de courriels entre la Plaignante et l'Intimée entre les 7 et 8 juillet 2022;

Pièce P-246: Échanges de courriels entre la Plaignante et l'Intimée entre les 11 et 12 juillet 2022;

Pièce P-247: Conversation téléphonique entre la Plaignante et la Vendeuse le 15 juillet 2022;

Pièce P-248: Conversation téléphonique entre la Plaignante et la Vendeuse le 18 juillet 2022;

Rapports de rétributions

Pièce P-249: Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2019 généré par Royal LePage Triomphe le 12 avril 2023;

Pièce P-250: Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par Royal LePage Triomphe le 12 avril 2023;

Pièce P-251: Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2021 généré par Royal LePage Triomphe le 12 avril 2023;

Pièce P-252: Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2022 généré par Royal LePage Triomphe le 12 avril 2023;

Recours civil

Pièce P-253: Mise en demeure datée du 17 septembre 2021;

Pièce P-254: Demande introductive d'instance modifiée (2) datée du 3 juillet 2023 et liste des pièces modifiée (2) et preuves de notifications aux parties, en liasse;

Courriels

Pièce P-255: Échange de courriels entre l'Intimée et un fiscaliste le 8 octobre 2020;

Pièce P-256: Courriel du Bureau du syndic à Royal LePage Triomphe le 19 novembre 2021;

Pièce P-256a): Échange de courriels entre le Bureau du syndic et Royal LePage Triomphe les 24 et 30 novembre 2022;

Pièce P-256b): Courriel de Royal LePage Triomphe au Bureau du syndic le 23 novembre 2021;

Pièce P-257: Échange de courriels entre le Bureau du syndic et Royal LePage Triomphe les 22 et 27 juin 2022;

Pièce P-258: Échange de courriel entre la Plaignante et Royal LePage Triomphe les 20 et 24 octobre 2023 et résumé des documentations visant les transactions, en liasse;

Enregistrements

Pièce P-259: Entretien entre la plaignante et l'Intimée – sur support audio, en liasse :

Le 15 juin 2022

a) Partie 1

b) Partie 2

Le 10 février 2023

c) Partie 3

d) Partie 4

e) Partie 5

f) Partie 6

g) Partie 8

Le 23 février 2023

h) Partie 2

i) Partie 3

j) Partie 4

k) Partie 5

Pièce P-260: Résumé conjoint des faits;

[6] Le résumé conjoint des faits se lit comme suit :

1. L'Intimée est titulaire d'un permis de courtier immobilier résidentiel depuis le 6 septembre 2016 et elle ajoute la pratique du courtage commercial le 8 juillet 2021 (G8318), tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;

2. L'Intimée est la première actionnaire et la présidente de la société 9414-9101 Québec inc.,

tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-6** ;

3. À l'automne 2018, l'Intimée rencontre M.C., (« **Vendeur 1** ») propriétaire des immeubles 1 à 12 ci-après mentionnés ;

Immeuble sis au 5e avenue, L'Île-Perrot (« Immeuble 1 »), Index des immeubles, pièce P-9

4. L'Immeuble 1 est composé de six (6) logements ;

5. L'Intimée informe le Vendeur 1 qu'elle ne peut pas vendre l'Immeuble 1, car elle ne détient pas, à cette date, un permis de courtage commercial ;

6. Le Vendeur 1 lui propose de lui payer directement une rétribution si elle trouve un acheteur pour l'Immeuble 1 ;

7. L'Intimée informe le Vendeur 1 qu'elle a des acheteurs potentiels pour l'Immeuble 1 ;

8. L'Intimée utilise des formulaires duProprio puisqu'elle ne peut pas faire de contrat de courtage pour une propriété commerciale ;

Pièce P-260

9. Le ou vers le 1er mars 2019, le Vendeur 1 signe, sur un formulaire duProprio, les déclarations du vendeur et l'Intimée signe comme témoin, tel qu'il appert du formulaire,

Pièce P-11 ;

10. L'Intimée rédige pour I.Z. et M.D. (« **Acheteurs 1** »), sur un formulaire duProprio, une promesse d'achat au montant de 389 000\$ pour l'Immeuble 1, tel qu'il appert de la promesse d'achat, **pièce P-12** ;

11. L'Intimée prolonge, sur un formulaire duProprio de Modifications et réalisation de conditions, les délais de l'acceptation du financement au 29 avril 2019 et ajuste le prix de vente à la suite d'une inspection pour un montant total de 380 000\$, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-13** ;

12. Le ou vers le 30 avril 2019, l'Intimée prolonge, sur un formulaire duProprio de Modifications et réalisation de conditions, les délais de l'acceptation du financement au 20 mai 2019 et signe comme témoin du vendeur, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-14** ;

13. Le ou vers le 5 juin 2019, l'Intimée envoie par courriel au notaire instrumentant les documents pour la vente de l'Immeuble 1, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-15** ;

14. Le ou vers le 7 juin 2019, l'Intimée réduit, sur un formulaire duProprio de Modifications et avis de réalisation de conditions, le prix de vente au montant de 360 000\$, indique que la date pour le notaire est avant le 27 juin 2019, confirme la réalisation de la condition du financement et signe comme témoin du vendeur, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-16**;

15. L'Intimée ne transmet pas à son agence, Royal LePage Triomphe (« **Agence** »), les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour cet immeuble, tel qu'il appert de l'échange de courriels, **pièce P-256 a)** ;

16. Le ou vers le 26 juin 2019, l'Intimée émet directement une facture de rétribution, au montant de 11 497,50\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro 57, **pièce P-17** ;

17. Le 27 juin 2019, le Vendeur 1 et les Acheteurs 1 signent le contrat de vente notarié de l'Immeuble 1, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-18** ;

18. Le ou vers le 5 juillet 2019, l'Intimée encaisse un chèque du Vendeur 1, fait à son ordre personnel pour sa rétribution pour la vente de l'Immeuble 1 au montant de 11 497,50\$, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 086 et daté du 5 juillet 2019, **pièce P-19** ;

19. L'Intimé n'a pas transmis à l'Agence la rétribution reçue pour la vente de l'Immeuble 1, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2019 généré par l'Agence, **pièce P-249** ;

Immeuble sis au 400-402 rue Danis, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 2 »), Index des immeubles, pièce P-20 ;

Vente par vendeur 1

20. Le ou vers le 28 février 2019, le Vendeur 1 confie à l'Agence représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble 2 , tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 72201 et des déclarations du vendeur DV 44163 signées par le Vendeur 1, respectivement **pièces P-21 et P-22 ;**

21. Le ou vers le 28 février 2019, l'Immeuble 2 est inscrit sur Centris, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 135051799 et de la liste des activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-23 ;**

22. Le ou vers le 13 août 2019, le Vendeur 1 annule le contrat de courtage, pièce P-21, et l'Intimée signe à titre de témoin, tel qu'il appert de la lettre d'annulation, **pièce P-24 ;**

23. Le ou vers le 19 novembre 2019, l'Intimée rencontre J.-C.P. (« **Acheteur 3** »), homme d'affaires intéressé par l'achat des immeubles du Vendeur 1 ;

24. L'Intimée utilise des formulaires duProprio puisque le Vendeur 1 ne veut pas payer une rétribution de 4%, et ce, pour les Immeubles 2 à 12 pour les ventes avec le Vendeur 1 ;

25. Le ou vers le 29 novembre 2019, l'Intimée rédige pour A.P. (« **Acheteur 2** ») l'associé de l'Acheteur 3, sur un formulaire duProprio, une promesse d'achat au montant de 205 000\$ et signe comme témoin du vendeur, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-25 ;**

26. Le ou vers le 13 décembre 2019, l'Intimée prolonge, sur un formulaire duProprio de Modifications et réalisation de conditions, le délai de l'acceptation du financement au 20 décembre 2019, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-26 ;**

27. Le ou vers le 7 janvier 2020, l'entreprise Construction Biju inc. estime que le coût des travaux à effectuer sur l'Immeuble 2 est d'un montant total de 36 000\$, tel qu'il appert de l'estimation, **pièce P-27 ;**

28. L'Intimée consulte un fiscaliste à la demande du Vendeur 1 ;

29. Le ou vers le 12 février 2020, l'Intimée émet directement une facture de rétribution au montant de 6898,50\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro 101, **pièce P-28 ;**

30. Le 14 février 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteur 2 signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 2 au montant de 205 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-29 ;**

31. Le ou vers le 14 février 2020, l'Intimée prépare une contre-lettre à partir des conseils obtenus du fiscaliste en remplissant les informations particulières pour cet immeuble, tel qu'il appert de la contre-lettre, **pièce P-30** ;
32. Le ou vers le 14 février 2020, à l'extérieur du bureau du notaire et après la signature de l'acte de vente, pièce P-29, le Vendeur 1 et l'Acheteur 2 signent la contre-lettre afin de réduire le prix de vente de 30 000\$, et ce, en présence de l'Intimée, tel qu'il appert de la contrelettre, pièce P-30 ;
33. Le ou vers le 14 février 2020, après la signature chez le notaire de l'acte de vente, pièce P-29, l'Intimée est présente lors de la remise par le Vendeur 1 d'un chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$ à l'Acheteur 2, tel qu'il appert du chèque, **pièce P-31** ;
34. Toujours le ou vers le 14 février 2020, l'Acheteur 2, en contrepartie, remet au Vendeur 1 une enveloppe contenant 5 000\$ en espèce ;
35. Le ou vers le 17 février 2020, l'Acheteur 2 encaisse le chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, pièce P-31, tel qu'il appert du relevé bancaire daté du 25 février 2020, **pièce P-33** ;
36. Le ou vers le 17 février 2020, l'Intimée encaisse un chèque du Vendeur 1, fait à son ordre personnel, pour sa rétribution pour la vente de l'Immeuble 2 au montant de 6 898,50\$, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 088, **pièce P-32** ;
37. L'Intimée reçoit également directement par l'Acheteur 2 une rétribution d'une somme équivalente à 2% du prix vente pour ses services de courtage immobilier pour l'Immeuble 2;
38. L'Intimé n'a pas transmis à l'Agence les rétributions reçues pour la vente de l'Immeuble 2, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par l'Agence, pièce P-250 ;
39. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 2 pour cet immeuble, tel qu'il appert d'un échange de courriels, **pièces P-258** ;
40. Le ou vers le 8 octobre 2020, l'Intimée obtient d'un fiscaliste, un modèle de contre-lettre, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-255** ;
41. Le ou vers le 11 octobre 2020, l'entreprise Gagné fiscalité inc. émet une facture à l'Intimée concernant des consultations diverses, tel qu'il appert de la facture numéro 4811, **pièce P-34** ;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

42. Le ou vers le 26 novembre 2020, l'Acheteur 2 signe un acte de cession en faveur de Capital Maurice inc. afin de publier le transfert de propriété de l'Immeuble 2 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière à la suite d'une convention de vente et de roulement d'immeuble intervenu le 11 juin 2020, tel qu'il appert de l'acte de cession, **pièce P-35** ;

43. La société Capital Maurice inc. est une entreprise de l'Acheteur 2 et de l'Acheteur 3, tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-2** ;

44. Le ou vers le 3 mars 2021, l'Acheteur 3, à titre de président de la société Capital Maurice inc. confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif CCV 03443 pour la revente de l'Immeuble 2, tel qu'il appert des déclarations du vendeur DV 91608, **pièce P- 36** ;

45. Le ou vers le 20 avril 2021, l'Intimée rédige les modalités de la prise en charge de l'emprunt existant, lesquelles font partie intégrante de la promesse d'achat PA 01945, le tout paraphé par les parties, tel qu'il appert de l'annexe AF 67737, **pièce P-37** ;

46. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour la société Keyano inc. (« **Acheteur 4** ») au montant de 210 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 01948, **pièce P-38** ;

47. Le président de l'Acheteur 4 est M.D., le père de l'Intimée, tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-7** ;

48. Le ou vers le 4 mai 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant de 4 828,95\$, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-39** ;

49. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2%, adressée à la société Capital Maurice inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2100659, **pièce P-40** ;

50. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 4%, soit un montant de 9 657,90\$, adressée à l'Acheteur 4, pour laquelle il reste un solde de 4 828,95\$ à payer, tel qu'il appert de la facture numéro 2100659, **pièce P-41** ;

51. Le 26 octobre 2021, la société Capital Maurice inc. représentée par l'Acheteur 3, et l'Acheteur 4, représenté par le père de l'Intimée, signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 2 au *montant de 210 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, pièce P-42* ;

52. *L'Intimée ne transmet pas à l'Agence le contrat de courtage CCV 03443, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258* ;

Immeuble sis au 21 rue Fabre, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 3 »), Index des immeubles, pièce P-43

Vente par vendeur 1

53. Le ou vers le 29 janvier 2020, l'Intimée rédige pour l'Acheteur 3, sur un formulaire du Proprio, une promesse d'achat au montant de 140 000\$, tel qu'il appert de l'offre d'achat, **pièce P-44**;

54. Le ou vers le 29 janvier 2020, le Vendeur 1 complète, sur un formulaire du Proprio, les déclarations du vendeur, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-45** ;

55. Le ou vers le 1er mai 2020, l'entreprise Construction Biju inc. estime que le coût des travaux à effectuer sur l'Immeuble 3 est d'un montant de 38 000\$, tel qu'il appert de l'estimation, **pièce P-46** ;

56. Le ou vers le 26 mai 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 3 219,30\$ taxes incluses, adressée à l'Acheteur 3 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction et ce dernier acquitte le montant de la facture, tel qu'il appert de cette facture numéro INV013, **pièce P-47** ;

57. Le ou vers le 12 juin 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 4 024,13\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro INV018, **pièce P-48** ;

58. Le 19 juin 2020, le Vendeur 1 et la société Capital Maurice inc. représentée par l'Acheteur 3 signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 3 au montant de 140 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-49** ;

59. Le ou vers le 19 juin 2020, l'Intimée prépare une contre-lettre à partir des conseils obtenus du fiscaliste en remplissant les informations particulières pour cet immeuble, tel qu'il appert de la contre-lettre, **pièce P-50** ;

60. Le ou vers le 19 juin 2020, à l'extérieur du bureau du notaire et après la signature de l'acte de vente, pièce P-49, le Vendeur 1 et à l'Acheteur 3, signent la contre-lettre afin de réduire le prix de vente de l'immeuble de 30 000\$, et ce, en présence de l'Intimée, tel qu'il appert de la contrelettre, pièce P-50 ;

61. Le ou vers le 19 juin 2020, après la signature chez le notaire de l'acte de vente, pièce P-49, l'Intimée est présente lors de la remise par le Vendeur 1 d'un chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$ à l'Acheteur 3, tel qu'il appert du chèque numéro 063, **pièce P-51** ;

62. Toujours le ou vers le 19 juin 2020, l'Acheteur 3, en contrepartie, remet au Vendeur 1 une enveloppe contenant 5 000\$ en espèce ;

63. Le ou vers le 23 juin 2020, l'Acheteur 3 encaisse le chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, pièce P-51, tel qu'il appert du relevé bancaire daté du 24 juin 2020, **pièce P-76** ;

64. Le ou vers le 26 juin 2020, l'Intimée encaisse un chèque de rétribution au montant de 4 024,13\$ émis par le Vendeur 1 à l'ordre de la société de l'Intimée, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 060 et daté du 25 juin 2020, **pièce P-52** ;

65. L'Intimé n'a pas transmis à l'Agence les rétributions reçues pour la vente de l'Immeuble 3, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par l'Agence, **pièce P-250** ;

66. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour cet immeuble, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

67. Le ou vers le 18 janvier 2021, la société Capital Maurice inc. par le biais de son président l'Acheteur 3 confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 3, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 85893 et des déclarations du vendeur DV 71274 signées par le vendeur, respectivement **pièces P-54 et P-55** ;

68. Le ou vers le 20 janvier 2021, l'Immeuble 3 est inscrit sur Centris, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 20194181 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-56** ;

69. Le ou vers le 24 mai 2021, l'Intimée et l'Acheteur 3 mettent fin au contrat de courtage, pièce P-54, tel qu'il appert de la modification MO 01020, **pièce P-57** ;

70. Le ou vers le 24 mai 2021, la société Capital Maurice inc. par le biais de son président l'Acheteur 3, confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 3, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 377133 et des déclarations du vendeur DV 29083 signées par le vendeur, **pièces P-58 et P-59** ;

71. Le ou vers le 25 mai 2021, l'Immeuble 3 est inscrit sur Centris, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 22216940 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-60** ;

72. Le ou vers le 25 mai 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour S.T.G. et S.G. (« **Acheteurs 5** ») au montant de 229 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 40013, **pièce P-61** ;

73. Le ou vers le 1er juin 2021, les Acheteurs 5 se déclarent satisfaits de l'inspection effectuée, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 50918, **pièce P-62** ;

74. Le ou vers le 9 juin 2021, l'Intimée et le vendeur diminuent la rétribution à 3% du prix de vente, tel qu'il appert de l'annexe D – Diminution de rétribution D 94093, **pièce P-63** ;

75. Le ou vers le 9 juin 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 3%, soit un montant total de 7 898,78\$, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-64** ;

76. Le ou vers le 18 juin 2021, l'Agence émet une facture à l'ordre de Capital Maurice inc. pour une rétribution de 3%, soit un montant total de 7 898,78\$, tel qu'il appert de la facture numéro 2100949, **pièce P-65** ;

77. Le 21 juin 2021, la société Capital Maurice inc. représentée par l'Acheteur 3 et les Acheteurs 5 signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 3 au montant de 229 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-66** ;

78. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence le formulaire des déclarations du vendeurs DV 71274, les contrats de courtage CCV 85893 et CCV 37713, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258;

**Immeuble sis rue 25 Fabre, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 4 »),
Index des immeubles, pièce P-67**

Vente par vendeur 1

79. Le ou vers le 29 janvier 2020, une promesse d'achat a été rédigée pour l'Acheteur 3, sur un formulaire duProprio, une promesse d'achat au montant de 160 000\$, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-68**;

80. Le ou vers le 29 janvier 2020, le Vendeur 1 complète, sur un formulaire duProprio, les déclarations du vendeur, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-69** ;

81. Le ou vers le 1er mai 2020, l'entreprise Construction Biju inc. estime que le coût des travaux à effectuer sur l'Immeuble 4 est d'un montant total de 33 000\$, tel qu'il appert de l'estimation, **pièce P-70** ;

82. Le ou vers le 26 mai 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 3 564,19\$ \$ taxes incluses, adressée à l'Acheteur 3 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction et l'acheteur 3 acquitte le montant de la facture, tel qu'il appert de la facture numéro INV014, **pièce P-71** ;

83. Le 19 juin 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteurs 3 pour sa société Capital Maurice inc., signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 4 au montant de 160 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-72** ;

84. Le ou vers le 12 juin 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 4 024,13\$, taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro INV019, **pièce P-73** ;

85. Le ou vers le 19 juin 2020, l'Intimée prépare une contre-lettre à partir du modèle obtenu du fiscaliste en remplissant les informations particulières pour cet immeuble, tel qu'il appert de la contre-lettre, **pièce P-74** ;

86. Le ou vers le 19 juin 2020, à l'extérieur du bureau du notaire et après la signature de l'acte de vente, pièce P-72, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 signent la contre-lettre afin de réduire le prix de vente de 30 000\$, et ce, en présence de l'Intimée, tel qu'il appert de la contre-lettre, pièce P-74 ;

87. Le ou vers le 19 juin 2020, après la signature de l'acte de vente, pièce P-72, l'Intimée est présente lors de la remise par le Vendeur 1 d'un chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, tel qu'il appert du chèque numéro 062, **pièce P-75** ;

88. Toujours le ou vers le 19 juin 2020, l'Acheteur 3, en contrepartie, remet une enveloppe contenant 5 000\$ en espèce au Vendeur 1 ;

89. Le ou vers le 23 juin 2020, l'Acheteur 3 encaisse un chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, pièce P-75, tel qu'il appert du relevé bancaire daté du 26 juin 2020, **pièce P-53** ;

90. Le ou vers le 26 juin 2020, l'Intimée encaisse un chèque de rétribution au montant de 4 024,13\$ émis par le Vendeur 1 à l'ordre de la société de l'Intimée, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 061 daté du 25 juin 2020, **pièce P-77** ;

91. L'Intimée n'a pas transmis à l'Agence les rétributions reçues pour la vente de l'Immeuble 4, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par L'Agence, pièce P-250 ;

92. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour l'Immeuble 4, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

93. Le ou vers le 18 janvier 2021, la société Capital Maurice inc., par le biais de son président, l'Acheteur 3 confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 4, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 85897 et des déclarations du vendeur DV 71278 signées par le vendeur, respectivement **pièces P-79 et P-78** ;

94. Le ou vers le 20 janvier 2021, l'Immeuble 4 est inscrit sur Centris, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 18710693 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-80** ;

95. Le ou vers le 26 février 2021, la société Capital Maurice inc., par le biais de son président, l'Acheteur 3 confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 4, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 01824 et des déclarations du vendeur DV 89865 signées par le vendeur, respectivement, **pièces P-81 et P-82** ;

96. Le ou vers le 27 février 2021, l'Immeuble 4 est inscrit sur Centris, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 16798758 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-83** ;

97. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour l'Acheteur 4 au montant de 240 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 01952, **pièce P-84** ;

98. Le ou vers le 20 avril 2021, l'Intimée rédige les modalités de la prise en charge des obligations hypothécaires existantes, tel qu'il appert de l'annexe F – Financement AF 67708, **pièce P-85**;

99. Le ou vers le 28 avril 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant total de 5 518,80\$ pour le courtier du vendeur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-86** ;

100. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2%, soit un montant total de 5 518,80\$, adressée à Capital Maurice inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2100663, **pièce P-87** ;

101. Le ou vers le 20 septembre 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant total de 5 518,80\$ pour le courtier de l'Acheteur 4, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-88** ;

102. Le ou vers le 24 septembre 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2% soit un montant total de 5 518,80\$ adressée à l'Acheteur 4, tel qu'il appert de cette facture numéro 2101512, **pièce P-89** ;

103. Le 26 octobre 2021, la société Capital Maurice inc., représentée par l'Acheteur 3, et l'Acheteur 4 signent un acte de vente notarié au montant de 240 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-90** ;

104. L'intimée ne transmet pas à l'Agence le contrat de Courtage CCV 01824, tel qu'il appert d'un échange de courriel, pièce P-258;

Immeuble sis au 46-50 rue Alexandre, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 5 »), Index des immeubles, pièce P-91

Vente par vendeur 1

105. Le ou vers le 13 novembre 2019, le Vendeur 1 confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage CCV 57629 exclusif pour la vente de l'Immeuble 5, tel qu'il appert des déclarations du vendeur DV 33409 qui réfère à ce contrat de courtage par ailleurs manquant dans la preuve, **pièce P-92** ;

106. Le ou vers le 18 novembre 2019, l'Immeuble 5 est inscrit sur Centris, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 12794813 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-93** ;

107. Le ou vers le 20 février 2020, l'inscription sur Centris expire, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 12794813 et de la liste des activités s'y rapportant, en liasse, pièce P-93 ;

108. Le Vendeur 1 complète sur un formulaire duProprio, les déclarations du vendeur, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-94** ;

109. Le ou vers le 29 janvier 2020, l'Intimée rédige pour l'Acheteur 3, sur un formulaire duProprio, une promesse d'achat au montant de 295 000\$, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-95**;

110. Le ou vers le 1er mai 2020, l'entreprise Construction Biju inc. estime que le coût des travaux à effectuer sur l'Immeuble 5 est d'un montant total de 36 000\$, tel qu'il appert de l'estimation, **pièce P-96** ;

111. Le ou vers le 26 mai 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 6 783,53\$, taxes incluses, adressée à l'Acheteur 3 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction et ce dernier acquitte la facture, tel qu'il appert de la facture numéro INV012, **pièce P-97** ;

112. Le 29 mai 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour sa société Capital Maurice inc. signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 5 au montant de 295 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-98** ;

113. Le ou vers le 29 mai 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 9 198,00\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro INV016, **pièce P-99** ;

114. Le ou vers le 29 mai 2020, l'Intimée prépare une contre-lettre à partir du modèle obtenu du fiscaliste en remplissant les informations particulières pour cet immeuble, tel qu'il appert de cette contre-lettre, **pièce P-100** ;

115. Le ou vers le 29 mai 2020, à l'extérieur du bureau du notaire et après la signature de l'acte de vente, pièce P-98, l'Intimée, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 signent une contre-lettre afin de réduire le prix de vente de 30 000\$, et ce, en présence de l'Intimée, tel qu'il appert de la contrelettre, pièce P-100 ;

116. Le ou vers le 29 mai 2020, après la signature de l'acte de vente, pièce P-98, l'Intimée est présente lors de la remise par le Vendeur 1 d'un chèque en réduction du prix vente de 30 000\$, tel qu'il appert du chèque numéro 042, **pièce P-101** ;

117. Toujours le ou vers le 29 mai 2020, l'Acheteur 3, en contrepartie, remet une enveloppe contenant 5 000\$ en espèce au Vendeur 1 ;

118. Le ou vers le 2 juin 2020, l'Intimée encaisse un chèque de rétribution d'un montant de 9 198,00\$ émis par le Vendeur 1, à l'ordre de la société de l'Intimée, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 044, **pièce P-102** ;

119. Le ou vers le 2 juin 2020, l'Acheteur 3 encaisse le chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, pièce P-101, tel qu'il appert du relevé bancaire daté du 4 juin 2020, **pièce P-103** ;

120. L'Intimée n'a pas transmis à l'Agence les rétributions reçues pour la vente de l'Immeuble 5, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par l'Agence, pièce P-250 ;

121. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour cet immeuble, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-256 b)**;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

122. Le ou vers le 3 mars 2021, la société Capital Maurice inc., par le biais de son trésorier l'Acheteur 2, confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 5, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 03446 et des déclarations du vendeur DV 91626 signées par le vendeur, respectivement, **pièces P-104 et pièce P-105** ;

123. Le ou vers le 20 avril 2021, l'Intimée rédige les modalités de la prise en charge des obligations hypothécaires existantes, tel qu'il appert de l'annexe F – Financement AF 67747, **pièce P-106** ;

124. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour l'Acheteur 4 au montant de 420 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 01947, **pièce P-107** ;

125. Le ou vers le 29 avril 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant total de 9 657,90\$, pour le courtier du vendeur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-108** ;

126. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2%, soit un montant total de 9 657,90\$, adressée à Capital Maurice inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2100663, **pièce P-109** ;

127. Le 26 octobre 2021, la société Capital Maurice inc., représentée par l'Acheteur 3, et l'Acheteur 4 signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 5 au montant de 420 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-110** ;

Immeuble sis au 122-126 rue Cousineau, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 6 »), Index des immeubles, pièce P-111

Vente par vendeur 1

128. Le ou vers le 29 janvier 2020, le Vendeur 1 complète sur un formulaire duProprio, les déclarations du vendeur, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-112** ;

129. Le ou vers le 29 janvier 2020, l'Intimée rédige pour l'Acheteur 3, sur un formulaire duProprio, une promesse d'achat au montant de 290 000\$, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-113**;

130. Le ou vers le 3 juillet 2020, l'entreprise Construction Biju inc. estime que le coût des travaux à effectuer sur l'Immeuble 6 est d'un montant total de 42 000\$, tel qu'il appert de l'estimation, **pièce P-114** ;

131. Le ou vers le 12 novembre 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 6 668,55\$ taxes incluses, adressée à l'Acheteur 3 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction et ce dernier acquitte la facture, tel qu'il appert de la facture numéro INV032, **pièce P-115** ;

132. Le ou vers le 16 novembre 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 6 898,50\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro INV030, **pièce P-116** ;

133. Le 17 novembre 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour sa société Capital Maurice inc. signent le contrat de vente notarié de l'Immeuble 6 au montant de 290 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-117** ;

134. Le ou vers le 19 novembre 2020, l'Intimée encaisse un chèque de rétribution au montant de 6 898,50\$ émis par le Vendeur 1, à l'ordre de la société de l'Intimée, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 058, **pièce P-118** ;

135. Le ou vers le 20 novembre 2020, l'Intimée prépare une contre-lettre à partir du modèle obtenu du fiscaliste en remplissant les informations particulières pour cet immeuble, tel qu'il appert de la contre-lettre, **pièce P-119** ;

136. Le ou vers le 20 novembre 2020, après la signature de l'acte de vente, pièce P-117, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 signent une contre-lettre afin de

réduire le prix de vente de 30 000\$, et ce, en présence de l'Intimée, tel qu'il appert de la contre-lettre, pièce 119 ;

137. Le ou vers le 19 juin 2020, après la signature de l'acte de vente, pièce P-117, l'Intimée est présente lors de la remise par le Vendeur 1 d'un chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, tel qu'il appert du chèque numéro 072, **pièce P-120** ;

138. Toujours le ou vers le 19 juin 2020, l'Acheteur 3, en contrepartie, remet une enveloppe contenant 5 000\$ en espèce au Vendeur 1;

139. Le ou vers le 20 novembre 2020, l'Acheteur 3 encaisse le chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, pièce P-120, tel qu'il appert du relevé bancaire daté du 22 novembre 2020, **pièce P-121** ;

140. L'Intimée n'a pas transmis à l'Agence les rétributions reçues pour la vente de l'Immeuble 6, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par l'Agence, pièce P-250 ;

141. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour l'Immeuble 6, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

142. Le ou vers le 3 mars 2021, la société Capital Maurice inc., par le biais de son président l'Acheteur 3, confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 6, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 03457 et des déclarations du vendeur DV 91605 signées par le vendeur, respectivement, **pièces P-122 et P-123** ;

143. Le ou vers le 20 avril 2021, l'Intimée rédige les modalités de la prise en charge des obligations hypothécaires existantes, tel qu'il appert de l'annexe F -Financement AF67711, **pièce P-124** ;

144. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour l'Acheteur 4 au montant de 450 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 01951, **pièce P-125** ;

145. Le ou vers le 29 avril 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant total de 10 347,75\$, pour le courtier du vendeur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-126** ;

146. Le 27 mai 2021, la société Capital Maurice inc., représentée par l'Acheteur 3, et l'Acheteur 4 signent le contrat de vente notarié de l'Immeuble 6 au montant de 450 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-127** ;

147. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2% soit un montant total de 10 347,75\$, adressée à Capital Maurice inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2100657, **pièce P-128** ;

Immeuble sis au 15-17 rue Saint-Isidore, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 7 »), Index des immeubles, pièce P-129

Vente par vendeur 1

148. Le ou vers le 29 janvier 2020, l'Intimée rédige pour l'Acheteur 3, sur un formulaire du Proprio, une promesse d'achat au montant de 170 000\$, tel qu'il appert de ce formulaire, **pièce P-130**;

149. Le ou vers le 20 novembre 2020, l'entreprise Construction Biju inc. estime que le coût des travaux à effectuer sur l'Immeuble 7 est d'un montant total de 34 000\$, tel qu'il appert de l'estimation, **pièce P-131** ;

150. Le 23 décembre 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour sa société 9431-1925 Québec inc. signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 7 au montant de 170 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-132** ;

151. La société 9431-1925 Québec inc. est une entreprise de l'Acheteur 2 et de l'Acheteur 3, tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-3** ;

152. Le ou vers le 23 décembre 2020, l'Intimée prépare une contre-lettre à partir du modèle obtenu du fiscaliste en remplissant les informations particulières pour cet immeuble, tel qu'il appert de la contre-lettre, **pièce P-134** ;

153. Le ou vers le 23 décembre 2020, après la signature de l'acte de vente, pièce P-132, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 signent une contre-lettre afin de réduire le prix de vente de 30 000\$, et ce, en présence de l'Intimée, tel qu'il appert de la contre-lettre, pièce 134 ;

154. Le ou vers le 23 décembre 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 4 024,13\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro INV031, **pièce P-133** ;

155. Le ou vers le 29 décembre 2020, l'Intimée encaisse un chèque de rétribution au montant de 4 024,13\$ émis par le Vendeur 1, à l'ordre de la société de l'Intimée, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 073, **pièce P-135** ;

156. Le ou vers le 5 janvier 2021, après la signature de l'acte de vente, pièce P-132, l'Intimée est présente lors de la remise par le Vendeur 1 d'un chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, tel qu'il appert du chèque numéro 074, **pièce P-137** ;

157. Toujours le ou vers le 5 janvier 2021, l'Acheteur 3, en contrepartie, remet une enveloppe contenant 5 000\$ en espèce au Vendeur 1 ;

158. Le ou vers le 5 janvier 2021, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 3 909,15\$ taxes incluses, adressée à la société 9431-1925 Québec de l'Acheteur 3 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction et cette dernière acquitte la facture, tel qu'il appert de la facture numéro INV033, **pièce P-136** ;

159. Le ou vers le 8 janvier 2021, la société de l'Acheteur 3 encaisse le chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, pièce P-135, tel qu'il appert du relevé bancaire daté du 11 janvier 2021, **pièce P-138** ;

160. L'Intimé n'a pas transmis à l'Agence les rétributions reçues pour la vente de l'Immeuble 7, tel qu'il appert d'un Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par l'Agence, pièce P-250 et tel qu'il appert d'un Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2021 généré par l'Agence, pièce P-251 ;

161. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour l'Immeuble 7, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258 ;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

162. Le ou vers le 3 mars 2021, l'Acheteur 3 confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage CCV 03445 exclusif pour la revente de l'Immeuble 7, tel qu'il appert des déclarations du vendeur DV 91615, **pièce P-139** ;

163. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour l'Acheteur 4 au montant de 170 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 01954, **pièce P-140** ;

164. Le ou vers le 20 avril 2021, l'Intimée rédige les modalités de la prise en charge des obligations hypothécaires existantes, tel qu'il appert de l'annexe F – Financement AF67706, **pièce P-141** ;

165. Le ou vers le 5 mai 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant total de 3 909,15\$, pour le courtier du vendeur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-142** ;

166. Le 27 mai 2021, la société 9431-1925 Québec inc., représentée par l'Acheteur 3, et l'Acheteur 4 signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 7 pour un montant de 170 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-143** ;

167. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2%, soit un montant total de 3 909,15\$, adressée à 9431-1925 Québec inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2100662, **pièce P-144** ;

168. Le ou vers le 18 juillet 2022, l'Acheteur 4 signe un acte de cession en faveur de 14141687 Canada Inc afin de publier le transfert de propriété de l'Immeuble 7 au bureau de publicité des droits de la circonscription foncière à la suite d'une convention de vente et de roulement d'immeuble intervenu le 14 juillet 2022, tel qu'il appert de l'acte de cession, **pièce P-145** ;

168.1 La société 14141687 Canada inc. est une entreprise du président de l'Acheteur 4 et père de l'Intimée, tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une société de régime fédéral, **pièce P-5** ;

Immeuble sis au 132-134A rue Grande-Île, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 8 »), Index des immeubles, pièce P-146

Vente par vendeur 1

169. Le ou vers le 11 janvier 2020, l'entreprise Construction Biju inc. estime que le coût des travaux à effectuer sur l'Immeuble 8 est d'un montant total de 34 000\$, tel qu'il appert de l'estimation, **pièce P-147** ;

170. Le ou vers le 17 février 2020, l'Intimée rédige pour l'Acheteur 3, sur un formulaire du Proprio, une promesse d'achat au montant de 210 000\$, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-148** ;

171. Le ou vers le 12 mars 2020, l'Intimée émet directement une facture de rétribution d'un montant de 4 828,95\$, taxes incluses, adressée à l'Acheteur 3 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro 54, **pièce P-149** ;

172. Le ou vers le 12 mars 2020, l'Intimée émet directement une facture de rétribution d'un montant de 4 599,00\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1, pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro 55, **pièce P-150** ;

173. Le ou vers le 13 mars 2020, l'Intimée encaisse un chèque de rétribution d'un montant de 4 599,00\$ émis par le Vendeur 1, à son ordre personnel, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 015, **pièce P-151** ;

174. Le ou vers le 13 mars 2020, l'Intimée prépare une contre-lettre à partir du modèle obtenu du fiscaliste en remplissant les informations particulières pour cet immeuble, tel qu'il appert de la contre-lettre, **pièce P-152** ;

175. Le ou vers le 13 mars 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 signent une contre-lettre afin de réduire le prix de vente de 30 000\$, et ce, en présence de l'Intimée, tel qu'il appert de la contrelettre, pièce P-152 ;

176. Le 16 mars 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 signent le contrat de vente notarié au montant de 210 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-153** ;

177. Le ou vers le 18 mars 2020, après la signature de l'acte de vente, pièce P-153, l'Intimée est présente lors de la remise par le Vendeur 1 d'un chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, tel qu'il appert du chèque numéro 013, **pièce P-154** ;

178. Toujours le ou vers le 18 novembre 2020, l'Acheteur 3, en contrepartie, remet une enveloppe contenant 5 000\$ en espèce au Vendeur 1 ;

179. Le ou vers le 18 mars 2020, l'Acheteur 3 encaisse un chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, pièce P-154, tel qu'il appert du relevé bancaire daté du 28 mars 2020, **pièce P-155** ;

180. L'Intimée a également reçu directement de l'Acheteur 3, pour ses services de courtage immobilier pour l'Immeuble 8, une somme de 4 828,95\$ taxes incluses, et ce, à la suite de la remise de sa facture portant le numéro 54, pièce P-149 ;

181. L'Intimée n'a pas transmis à l'Agence les rétributions reçues pour la vente de l'Immeuble 8, tel qu'il appert d'un Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par l'Agence, pièce P-250 ;

182. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour l'Immeuble 8, tel qu'il appert d'un échange de courriel, pièce P-258 ;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

183. Le ou vers le 26 novembre 2020, l'Acheteur 3 et C.P. signent un acte de cession en faveur de Capital Maurice inc. afin de publier le transfert de propriété de l'Immeuble 8 au bureau de publicité des droits de la circonscription foncière à la suite d'une convention de vente et de roulement d'immeuble intervenu le 11 juin 2020, tel qu'il appert de l'acte de cession, **pièce P-145** ;

184. Le ou vers le 19 janvier 2021, la société Capital Maurice inc., par le biais de son président l'Acheteur 3, confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 8, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 85891 et des déclarations du vendeur DV 71272 signées par le vendeur, respectivement, **pièces P-158 et P-157** ;

185. Le ou vers le 20 janvier 2021, l'Immeuble 8 est inscrit sur Centris, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 26235168 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-159** ;

186. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Acheteur 3 dénonce divers facteurs défavorables affectant l'Immeuble 8, tel qu'il appert du formulaire de modification MO 90935, **pièce P-160** ;

187. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour l'Acheteur 4 au montant de 450 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 01946, **pièce P-161** ;

188. Le ou vers le 29 avril 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant total de 10 347,75\$, pour le courtier du vendeur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-162** ;

189. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2%, soit un montant total de 10 347,75\$, adressée à Capital Maurice Québec inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2100665, **pièce P-163** ;

190. Le ou vers le 20 septembre 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant total de 10 347,75\$, pour le courtier de l'acheteur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-164** ;

191. Le ou vers le 24 septembre 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2% soit un montant total de 10 347,75\$, adressée à Keyano inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2101511, **pièce P-165** ;

192. Le 26 octobre 2021, la société Capital Maurice inc., représentée par l'Acheteur 3, et l'Acheteur 4 signent le contrat de vente notarié au montant de 450 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-166** ;

Immeuble sis au 26-26B rue Legault, Sainte-Anne-de-Bellevue (« Immeuble 9 »), Index des immeubles, pièce P-167

Vente par vendeur 1

193. Le ou vers le 2 juillet 2020, l'Intimée rédige pour l'Acheteur 3, sur un formulaire duProprio, une promesse d'achat au montant de 255 000\$, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-168**;

194. Le ou vers le 3 août 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 5 863,73\$ taxes incluses, adressée à Capital Maurice inc., société de l'Acheteur 3, pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction et cette dernière acquitte la facture, tel qu'il appert de la facture numéro INV022, **pièce P-169** ;

195. Le 6 août 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 signent le contrat de vente notarié de l'Immeuble 9 au montant de 255 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-170** ;

196. Le ou vers le 6 août 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 5 748,75\$, taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro INV024, **pièce P-171** ;

197. Le ou vers le 11 août 2020, l'Intimée encaisse un chèque de rétribution au montant de 5 748,75\$ émis par le Vendeur 1, à l'ordre de la société de l'Intimée, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 000, **pièce P-175** ;

198. L'Intimée n'a pas transmis à l'Agence les rétributions reçues pour la vente de l'Immeuble 9, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par l'Agence, pièce P-250 ;

199. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour l'Immeuble 9, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258 ;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

200. Le ou vers le 6 août 2020, l'Acheteur 3 confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 9, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 73519 et des déclarations du vendeur DV 13888 signées par le vendeur, respectivement, **pièces P-172 et P-173** ;

201. Le ou vers le 6 août 2020, l'Immeuble 9 est inscrit sur Centris, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 15519493 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-174** ;

202. Le ou vers le 24 août 2020, le courtier collaborateur rédige pour O. T. (« **l'Acheteur 5** ») une promesse d'achat au montant de 370 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PP 07725, **pièce P-176** ;

203. Le ou vers le 24 août 2020, l'Acheteur 5 bonifie le prix offert à la promesse d'achat, pièce P-176, au montant de 390 000\$, tel qu'il appert de la modification AM 47428, **pièce P-177** ;

204. Le ou vers le 7 septembre 2020, l'Acheteur 5 modifie la date de l'acte de vente inscrite à la promesse d'achat, pièce P-176, tel qu'il appert de la modification AM 51507, **pièce P-178** ;

205. Le ou vers le 21 septembre 2020, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 4%, soit un montant total de 16 096.50\$, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-179** ;

206. Le ou vers le 25 septembre 2020, l'Agence émet une facture de rétribution d'un montant de 16 096.50\$, adressée à l'Acheteur 3, tel qu'il appert de la facture numéro 2001058, **pièce P-180** ;

207. Le ou vers le 29 septembre 2020, l'Agence reçoit une lettre de rétribution de 2%, soit un montant total de 7 818,30\$, émise par BLVD Boulevard agence immobilière pour la rétribution du courtier collaborateur, tel qu'il appert de la lettre, **pièce P-181** ;

208. Le ou vers le 2 octobre 2020, l'Agence reçoit une lettre de rétribution de 2%, soit un montant total de 7 818,30\$, émise par BLVD Boulevard agence immobilière pour la rétribution du courtier collaborateur, en version anglaise, tel qu'il appert de la lettre, **pièce P-182** ;

209. Le 9 octobre 2020, l'Acheteur 3 et l'Acheteur 5 signent le contrat de vente notarié au montant de 350 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-183** ;

Immeuble sis 2e Avenue, Île-Perrot (« Immeuble 10 »), Index des immeubles, pièce P-184

Vente par vendeur 1

210. Le ou vers le 2 juillet 2020, l'Intimée rédige pour l'Acheteur 3, sur un formulaire du Proprio, une promesse d'achat au montant de 205 000\$, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-185** ;

211. Le ou vers le 10 septembre 2020, l'entreprise Construction Biju inc. estime que le coût des travaux à effectuer sur l'Immeuble 10 est d'un montant total de 42 000\$, tel qu'il appert de l'estimation, **pièce P-186** ;

212. Le 18 septembre 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 signent le contrat de vente notarié de l'Immeuble 10 pour un montant de 205 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-187** ;

213. Le ou vers le 18 septembre 2020, l'Intimée prépare une contre-lettre à partir du modèle obtenu du fiscaliste en remplissant les informations particulières pour cet immeuble, tel qu'il appert de la contre-lettre, **pièce P-188** ;

214. Le ou vers le 18 septembre 2020, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 signent une contre-lettre afin de réduire le prix de vente de 30 000\$, et ce, en présence de l'Intimée, tel qu'il appert de la pièce P-188 ;

215. Le ou vers le 18 septembre 2020, après la signature de l'acte de vente, pièce P-187, l'Intimée est présente lors de la remise par le Vendeur 1 d'un chèque en réduction du prix de vente de 30 000\$, tel qu'il appert du chèque numéro 024 daté du 22 septembre 2020, **pièce P-191** ;

216. Toujours le ou vers le 18 septembre 2020, l'Acheteur 3, en contrepartie, remet une enveloppe contenant 5 000\$ en espèce au Vendeur 1 ;

217. Le ou vers le 18 septembre 2020, l'Intimée émet directement une facture de rétribution au montant de 4 713,98\$ taxes incluses, adressée à Capital Maurice inc., société de l'Acheteur 3, pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro 029, **pièce P-189** ;

218. Le ou vers le 18 septembre 2020, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au

montant de 8 048,25\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro INV028, **pièce P-190** ;

219. Le ou vers le 23 septembre 2020, l'Intimée encaisse un chèque de rétribution d'un montant de 8 048,25\$, émis par le Vendeur 1, à l'ordre de la société à l'Intimée, tel qu'il appert de la preuve d'encaissement de la Banque Nationale du Canada incluant l'image du chèque numéro 025, **pièce P-192** ;

220. L'Intimée n'a pas transmis à l'Agence les rétributions reçues pour la vente de l'Immeuble 10 entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 3, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par l'Agence, pièce P-250 ;

221. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour l'Immeuble 10, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-256 a) ;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

222. Le 8 juillet 2021, l'Acheteur 3 revend à M.K., par acte notarié, l'Immeuble 10, pour un montant de 226 000\$, mais l'Intimée n'est pas intervenue d'aucune façon et à aucun moment dans cette transaction, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-194** ;

Immeuble sis au 55-57 rue Cleophas, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 11 »), Index des immeubles, pièce P-195

Vente par vendeur 1

223. Le ou vers le 2 juillet 2020, l'Intimée rédige pour Capital Maurice inc., société de l'Acheteur 3, sur un formulaire duProprio, une promesse d'achat au montant de 170 000\$, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-196**;

224. Le ou vers le 16 février 2021, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 4 599,00\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro INV050, **pièce P-198** ;

225. Le ou vers le 2 mars 2021, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution d'un montant de 3 909,15\$ taxes incluses, adressée à la société 9434-6277 Québec de l'Acheteur 3 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction et cette dernière acquitte la facture, tel qu'il appert de la facture numéro INV054, **pièce P-197** ;

226. La société 9434-6277 Québec inc. est une entreprise de l'Acheteur 2 et de l'Acheteur 3, tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-4** ;

227. Le 1er mars 2021, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour sa société 9434-6277 Québec inc. signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 11 pour un montant de 170 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-199** ;

228. L'Intimée n'est pas présente lors de la signature de l'acte de vente, pièce P-199;

229. L'Intimée prépare une contre-lettre, et ce, à la demande de l'adjointe du Vendeur 1, afin de réduire le prix de vente de 10 000\$;

230. Le ou vers le 8 mars 2021, après la signature de l'acte de vente, pièce P-199, le Vendeur 1 remet à l'Acheteur 3 un chèque en réduction du prix de vente de 10 000\$, tel qu'il appert du chèque numéro 013, **pièce P-202** ;

231. Le ou vers le 10 mars 2021, le Vendeur 1 signait un chèque de rétribution au montant de 4 599,00\$ en paiement de la facture numéro INV050, pièce P-198, mais ne le remet pas à l'Intimée, tel qu'il appert d'un document incluant l'image du chèque numéro 007, **pièce P-203** ;

232. L'Intimée n'a pas transmis à son agence la rétribution reçue de l'acheteur pour la vente de l'Immeuble 11 avec le Vendeur 1, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2021 généré par l'Agence, pièce P-251 ;

233. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et la société 9434-6277 Québec Inc de l'Acheteur 3 pour l'Immeuble 11, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258 ;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

234. Le ou vers le 3 mars 2021, la société 9431-1925 Québec inc., par le biais de son secrétaire l'Acheteur 2, confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 11, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 03444 et des déclarations du vendeur DV 91615, respectivement **pièces P-201 et P-200** ;

235. Le ou vers le 20 avril 2021, l'Intimée rédige les modalités pour la prise en charge des obligations hypothécaires existantes, tel qu'il appert de l'annexe F – Financement AF67730, **pièce P-204** ;

236. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour l'Acheteur 4 au montant de 240 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 01949, **pièce P-205** ;

237. Le ou vers le 4 mai 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant total de 5 518,80\$, pour le courtier du vendeur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-206** ;

238. Le 27 mai 2021, la société 9431-1925 Québec inc., représentée par l'Acheteur 3, et l'Acheteur 4 signent le contrat de vente notarié de l'Immeuble 11 pour un montant de 240 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-143** ;

239. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2%, soit un montant total de 5 518,80\$, adressée à 9431-1925 Québec inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2100660, **pièce P-207** ;

Immeuble sis au 59-61 rue Cleophas, Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble 12»), Index des immeubles, pièce P-208

Vente par vendeur 1

240. Le ou vers le 2 juillet 2020, l'Intimée rédige, sur un formulaire du Proprio, une promesse d'achat pour Capital Maurice inc., société de l'Acheteur 3, au montant de 195 000\$, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-209** ;

241. Le ou vers le 16 février 2021, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 4 599,00\$ taxes incluses, adressée au Vendeur 1 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro INV050, **pièce P-210** ;

242. Le ou vers le 2 mars 2021, l'Intimée, par le biais de sa société 9414-9101 Québec inc., émet directement une facture de rétribution au montant de 3 909,15\$ taxes incluses, adressée à la société 9434-6277 Québec de l'Acheteur 3 pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction et cette dernière acquitte la facture, tel qu'il appert de la facture numéro INV053, **pièce P-211** ;

243. Le 1er mars 2021, le Vendeur 1 et l'Acheteur 3 pour sa société 9434-6277 Québec inc. signent le contrat de vente notarié de l'Immeuble 11 pour un montant de 195 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-199** ;

244. L'Intimée n'est pas présente lors de la signature de l'acte de vente, pièce P-199 ;

245. L'Intimée prépare une contre-lettre, et ce, à la demande de l'adjointe du Vendeur 1, afin de réduire le prix de vente de 10 000\$, tel qu'il appert de la contre-lettre, **pièce P-213** ;

246. Le ou vers le 10 mars 2021, le Vendeur 1 signait un chèque de rétribution au montant de 4 599,00\$ en paiement de la facture numéro INV050, pièce P-198, mais ne l'a jamais remis à l'Intimée, tel qu'il appert d'un document incluant l'image du chèque numéro 008, **pièce P-203** ;

247. Le ou vers le 10 mars 2021, l'Acheteur 3 encaisse, pour sa société, un chèque en réduction du prix de vente de 10 000\$, tel qu'il appert du relevé bancaire daté du 14 mars 2021, **pièce P-214** ;

248. L'Intimée n'a pas transmis à l'Agence la rétribution reçue de l'acheteur pour la vente de l'Immeuble 12 avec le Vendeur 1, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2021 généré par l'Agence, pièce P-251 ;

249. L'Intimée ne transmet pas à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre le Vendeur 1 et la société 9434-6277 Québec Inc de l'Acheteur 3 pour l'Immeuble 12, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258 ;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

250. Le ou vers le 3 mars 2021, la société 9431-1925 Québec inc., par le biais de son président l'Acheteur 3, confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif CCV 03447 pour la revente de l'Immeuble 12, tel qu'il appert du formulaire des déclarations du vendeur DV 91600, **pièce P-212** qui réfère à ce contrat par ailleurs manquant dans la preuve ;

251. Le ou vers le 20 avril 2021, l'Intimée rédige les modalités pour la prise en charge des obligations hypothécaires existantes, tel qu'il appert de l'annexe F - Financement AF67721, **pièce P-216** ;

252. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour l'Acheteur 4 au montant de 265 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 01949, **pièce P-215** ;

253. Le ou vers le 21 avril 2021, l'Acheteur 4, par le biais de la signature de son trésorier, accuse réception du formulaire des déclarations du vendeur DV 91600, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-217** ;

254. Le ou vers le 4 mai 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2%, soit un montant total de 6 093,68\$, pour le courtier du vendeur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-218** ;

255. Le ou vers le 25 mai 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2% du prix de vente de 255 000\$, soit un montant total de 5 863,73\$, pour le courtier du vendeur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-219** ;

256. Le 27 mai 2021, la société 9431-1925 Québec inc., représentée par l'Acheteur 3, et l'Acheteur 4 signent le contrat de vente notarié de l'Immeuble 12 pour un montant de 255 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-143** ;

257. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2% du prix de vente, soit un montant total de 5 863,73\$, adressée à 9431-1925 Québec inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2100661, **pièce P-220** ;

258. Le ou vers le 11 juin 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 2% du prix de vente de 265 000\$, adressée à 9431-1925 Québec inc., tel qu'il appert de la facture numéro 2100661, **pièce P-221** ;

259. Le ou vers le 18 juillet 2022, l'Acheteur 4 signe un acte de cession en faveur de 14141687 Canada Inc afin de publier le transfert de propriété de l'Immeuble 12 au bureau de publicité des droits de la circonscription foncière à la suite d'une convention de vente et de roulement d'immeuble intervenu le 14 juillet 2022 entre eux, tel qu'il appert de l'acte de cession, **pièce P-222** ;

260. La société 14141687 Canada inc. est une entreprise du président de l'Acheteur 4 et père de l'Intimée, tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une société de régime fédéral, **pièce P-5** ;

**Immeuble sis au 138 rue Beurling, Châteauguay (« Immeuble 13 »),
Index des immeubles, pièce P-223**

Vente par vendeur 2

261. Vers la fin de septembre et le début d'octobre 2020, la Voisine de la P.B (« **Vendeuse 2** ») contacte l'Intimée, pour qu'elle vienne évaluer l'Immeuble 13 ;

262. Quelques jours plus tard, l'Intimée rencontre pour la première fois la Vendeuse 2 afin de visiter l'Immeuble 13 ;

263. Lors de cette visite, l'Intimée, constate l'encombrement des lieux et l'état d'insalubrité ;

264. Elle apprend de la Vendeuse 2, une personne âgée qui avait besoin de soin, qu'elle vivait seule et était laissée seule dans la maison, qu'elle est veuve avec peu de support de sa famille, mais elle mangeait avec son fils deux fois par mois ;

265. La Vendeuse 2 indique alors à l'Intimée qu'elle s'occupait elle-même de ses dépenses, ses cartes de crédit, etc. ;

266. Elle apprend également que la Vendeuse 2 à des problèmes d'audition, mais comprenait bien avec son appareil auditif ;

267. Lors de cette rencontre, l'Intimée identifie une opportunité pour l'Acheteur 3 ;

268. Quelques jours plus tard, l'Intimée, rencontre pour la deuxième fois la Vendeuse 2 pour lui faire part de son évaluation de la valeur marchande de

l'Immeuble 13, soit une valeur de 180 000\$ à 185 000\$, et par la même occasion prend des photographies ;

269. L'Intimée envoie les photographies de l'Immeuble 13 à l'Acheteur 3 dès la fin de cette rencontre, et ce, sans l'autorisation écrite de la Vendeuse 2, tel qu'il appert de la pièce P-246 ;

270. Lors de cette rencontre, l'Intimée informe la Vendeuse 2 qu'elle a des acheteurs qui achètent rapidement, ce qui lui permettrait de ne pas avoir à désencombrer la maison et de recevoir rapidement l'argent de la vente ;

271. Le ou vers le 5 octobre 2020, l'Intimée rédige pour l'Acheteur 3, sur un formulaire duProprio, une promesse d'achat pour l'Immeuble 13, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-224**;

272. La promesse d'achat, pièce P-224, contient notamment les informations suivantes :

- a. Acheteur : J-C. P. (Acheteur 3) et/ou ses désignées (1.) ;
- b. Prix offert : 145 000\$ (3.1) ;
- c. Acte de vente devant le notaire le ou avant le 30 octobre 2020 avec occupation à cette date (7.1 et 7.2) ;
- d. Visite des lieux avant le 11 octobre 2020, l'acheteur doit se déclarer totalement satisfait sinon il devra aviser le vendeur par écrit dans les 3 jours sans quoi il ne pourra plus rendre cette promesse nulle et sans avenue. (8)
- e. Vente sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur (8) ;
- f. Les frais de désencombrement sont aux frais de l'acheteur, l'acheteur pourra dans un délai de 2 semaines suivant cette promesse d'achat acceptée commencer à vider la maison (8) ;
- g. Offre d'achat valide jusqu'à 18 :00, le 6 octobre 2020 ;

273. Le ou vers le 6 octobre 2020 vers 11:00, l'Intimée présente la promesse d'achat à la Vendeuse 2 ;

274. Le ou vers le 6 octobre 2020, l'Acheteur 3 bonifie, sur un formulaire duProprio de Modifications et avis de réalisation de conditions afin d'augmenter le prix d'achat de l'Immeuble 13 à 155 000\$, et ce, à la suite d'une demande de la Voisine, tel qu'il appert du formulaire, **pièce P-225** ;

275. La Vendeuse 2 accepte la promesse d'achat de l'Acheteur 3, pièce P-224 ;

276. Le ou vers le 7 octobre 2020, une demande d'annuler la vente a été faite, par écrit, par la Petite-fille de la Vendeuse 2 au nom de cette dernière, tel qu'il appert de la lettre d'annulation de contrat avec preuve de signification par huissier, en liasse, **pièce P-226** ;

277. Ces demandes d'annulation ont été refusées par l'Acheteur 3 ;

278. L'évaluation municipale de l'Immeuble 13, pour l'année 2020, était de 191 400\$, tel qu'il appert du rôle d'évaluation daté du 14 octobre 2020, **pièce P-227** ;

279. Le ou vers le 14 octobre 2020, la Petite-fille de la Vendeuse 2 fait une demande d'assistance à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande, **pièce P-228** ;

280. Le ou vers le 8 novembre 2020, l'Intimée émet directement une facture de rétribution au montant de 5 748,75 \$ taxes incluses, adressée à la société Capital Maurice inc., société de l'Acheteur 3, pour ses services de courtage immobilier dans cette transaction, tel qu'il appert de la facture numéro 031, **pièce P-229** ;

281. Le ou vers le 18 novembre 2020, la société de l'Acheteur 3, Capital Maurice inc., paye la facture 031 en y ajoutant les taxes, pièce P-229, tel qu'il appert du relevé compte bancaire de l'Intimée du 31 octobre au 18 novembre 2020 démontrant un dépôt de 6 668,55\$, **pièce P-230** ;

282. Le 7 décembre 2020, la Vendeuse 2, représentée par sa Petite-fille, et l'Acheteur 3 signent un acte de vente pour un montant de 155 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-231** ;

283. L'Intimée n'a pas transmis à l'Agence la rétribution reçue de l'acheteur pour la vente de l'Immeuble 13 avec la Vendeuse 2, tel qu'il appert du Rapport de rétributions couvrant le mois de janvier à décembre 2020 généré par l'Agence, pièce P-250 ;

284. L'Intimée n'a pas transmis à l'Agence les renseignements ni aucun document nécessaire au maintien des registres et des dossiers pour la transaction entre la Vendeuse 2 et l'Acheteur 3 pour l'Immeuble 13, tel qu'il appert d'un échange de courriels, pièce P-258 ;

Revente par l'Acheteur 3 ou une de ses sociétés

285. Le ou vers le 7 décembre 2020, l'Acheteur 3, confie à l'Agence, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la revente de l'Immeuble 13, tel qu'il appert du courtage exclusif CCV 76713 et formulaire des déclarations du vendeur DV 61344, **pièces P-232 et P-233** ;

286. Le ou vers le 9 décembre 2020, l'Immeuble 13 est inscrit sur Centris, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris numéro 27489196, **pièce P-234** ;

287. Entre le 7 décembre 2020 et 18 janvier 2021, il y a de nombreuses activités et plusieurs offres d'achat sur cet immeuble, tel qu'il appert des Immocontacts envoyés et reçus, **pièces P-235 et P-236** ;

288. Le ou vers le 11 décembre 2020, l'Intimée reçoit, entre autres, une promesse d'achat de la courtière collaboratrice Geneviève Dubuc pour N.M.M. et C.L.P.M. (« **les Acheteurs 6** ») au montant de 285 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 48395, **pièce P-237** ;

289. Le ou vers le 24 décembre 2020, l'Intimée reçoit, du courtier collaborateur, un formulaire de modification afin de prolonger le délai de la clause 6.2 au 31 décembre 2020, tel qu'il appert de la modification MO 15303, **pièce P-238** ;

290. Le ou vers le 29 décembre 2020, la Banque Royale du Canada émet une lettre d'acceptation de financement hypothécaire adressée aux Acheteurs 6, tel qu'il appert de la lettre, **pièce P-239** ;

291. Le ou vers le 4 janvier 2021, l'Agence génère un rapport de transaction pour une rétribution de 2% du prix de vente 265 000\$, soit un montant total de 6 093,68\$ pour le courtier du vendeur, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-240** ;

292. Le ou vers le 15 janvier 2021, l'Agence émet une facture de rétribution de 4% du prix de vente, soit un montant total de 13 107,15\$, adressée à l'Acheteur 3, tel qu'il appert de la facture numéro 2100001, **pièce P-241** ;

293. L'agence Royal LePage Méritas du Surcroit Triomphe émet une facture de rétribution de 2% du prix de vente, soit un montant total de 6 553,58\$, tel qu'il appert de la facture numéro V-8774, **pièce P-243** ;

294. Le 18 janvier 2021, l'Acheteur 3 et les Acheteurs 6 pour leur société 9417-7680 Québec inc. signent le contrat de vente notarié de l'immeuble 13 un montant de 285 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-242** ;

295. Le ou vers le 17 septembre 2021, l'Intimée a reçu une mise en demeure du Vendeur 1 concernant les immeubles 1 à 12, tel qu'il appert de la lettre, **pièce P-253** laquelle est contestée par l'Intimée ;

296. Le ou vers le 4 juillet 2023, l'Intimée a reçu une Demande introductive d'instance modifiée (2) par le Vendeur 1 concernant les Immeubles 1 à 12, tel qu'il appert de la procédure et la preuve de notification, en liasse, **pièces P-254** laquelle est contestée par l'Intimée ;

297. Entre le ou vers le 15 juin 2022 et le ou vers le 16 juin 2022, la plaignante et l'Intimée ont eu un échange de courriels concernant, entre autres, toutes les promesses d'achat faites sur des formulaires du Proprio, tel qu'il appert d'un échange de courriels, **pièce P-244** ;

298. Entre le ou vers le 7 juillet et le ou vers le 8 juillet 2022, la plaignante et l'Intimée ont eu un échange de courriel concernant des demandes de documents, tel qu'il appert d'un échange de courriels, **pièce P-245** ;

299. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'Intimée a déclaré :

Chef 1

- a. ne pas avoir de permis commercial ;
- b. avoir eu une implication dans cette transaction ;
- c. avoir reçu une rétribution pour cette transaction ;

Chef 2

- d. avoir utilisé des formulaires duProprio pour les immeubles 1 à 12 ;

Chef 4

- e. que le but des soumissions des travaux était pour les impôts du vendeur et qu'elle a remis une enveloppe contenant de l'argent comptant au soumissionnaire ;
- f. que la contre-lettre arrive pour la vente de l'Immeuble sis à Danis et que les contrelettres sont toujours incluses dans toutes les transactions ou presque ;
- g. qu'avec la contre-lettre le prix inscrit sur la promesse d'achat, il faut soustraire 30 000\$, et ce, pour les 5 immeubles ;
- h. que les contre-lettres servaient à financer les travaux de l'acheteur et à ce que le vendeur paye moins d'impôts ;
- i. que cette façon de faire était à la demande de l'acheteur et qu'elle a préparé les contrelettres;
- j. avoir préparé toutes les contre-lettres incluant pour l'Immeuble 2 ;
- k. être présente pour la remise, après la signature chez le notaire, du chèque de 30 000\$ et pour la remise de l'enveloppe contenant 5 000\$ en argent comptant pour l'Immeuble 2 ;
- l. et a expliqué la façon de préparer et procéder pour la contre-lettre incluant la remise du chèque et de l'argent comptant pour l'Immeuble 3 ;
- m. avoir préparé la contre-lettre et avoir fait signer les parties pour l'Immeuble 4 ;
- n. avoir préparé la contre-lettre et avoir fait signer les parties pour l'Immeuble 5 ;

- o. avoir préparé la contre-lettre et avoir fait signer les parties pour l'Immeuble 6 ;
- p. ne pas avoir conseillé aux parties de mettre le prix réel de vente sur la promesse d'achat pour l'Immeuble 6 ;
- q. que la remise du 30 000\$ était pour les travaux majeurs à faire dans l'immeuble, que les parties passaient toujours par elle et qu'elle servait d'intermédiaire pour convenir du 30 000\$ (chèque) qui serait remis entre les parties pour l'Immeuble 7 ;
- r. qu'elle utilisait un gabarit de contre-lettre obtenu d'un fiscaliste et avoir préparé la contre-lettre ;
- s. avoir contacté le fiscaliste et lui avoir demandé un format de contre-lettre pour l'Immeuble 7 ;
- t. avoir préparé la contre-lettre et avoir fait signer les parties pour l'Immeuble 8 ;
- u. avoir préparé la contre-lettre et avoir fait signer les parties pour l'Immeuble 10 ;
- v. a confirmé l'utilisation des contre-lettres ;
- w. que la contre-lettre sert à changer des informations sur l'acte de vente ;

Chefs 5 et 6

- x. avoir réclamé une contribution aux deux parties ;
- y. avoir demandé une rétribution aux deux parties et avoir été payé uniquement par le vendeur puisque l'acheteur ne voulait pas pour cette fois-ci, mais peut-être lors d'une autre transaction pour l'Immeuble 1 ;
- z. avoir facturé les deux parties et avoir été payé par les deux parties pour les immeubles 2 à 10 ;
- aa. avoir facturé les vendeurs des immeubles 11 et 12 et ne pas avoir été payé ;

Chef 7

- bb. avoir pris des photographies de l'immeuble 13 et les avoir envoyées au futur acheteur ;

Chef 8

- cc. avoir vu une opportunité pour son investisseur ;
- dd. qu'au début elle représentait la vendeuse, mais, par la suite, qu'elle représentait plus

l'acheteur puisqu'elle présentait son offre d'achat ;

ee. avoir eu plusieurs discussions avec la vendeuse et sa Voisine afin de s'assurer de son confort dans la transaction et s'assurer que c'est ce qu'elle voulait ;

ff. ne pas avoir signé de contrat de courtage vente avec la vendeuse, pour l'Immeuble 13;

Chef 9

gg. avoir utilisé des formulaires du Proprio pour l'Immeuble 13 ;

hh. que le fait de ne pas utiliser les formulaires est une erreur de sa part pour l'Immeuble 13 ;

Chef 11

ii. avoir facturé l'acheteur et avoir été payé par lui pour l'Immeuble 13 ;

Chef 12

jj. avoir été payé par chèque ou virement pour l'Immeuble 13 ;

Tel qu'il appert des enregistrements, pièces P-259 a) à k) ;

300. L'Intimée n'a aucun antécédent disciplinaire ;

[7] La partie plaignant déclare alors sa preuve close et la partie intimée déclare ne pas avoir de preuve additionnelle à offrir, la preuve est déclarée close de part et d'autre;

III. Représentations sur sanctions

[8] Me Gagnon pour la partie plaignante, présente alors la position de la syndique adjointe sur chacun des chefs de la plainte;

Chef 1 :

[9] En contravention à l'article 3 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, et alors que l'intimée savait qu'elle ne pouvait pas agir à cause de son permis restreint au courtage résidentiel, celle-ci a agi pour le vendeur dans la vente d'un immeuble de six logements;

[10] Pour ce faire l'intimée utilise des formulaires de duProprio au lieu des formulaires prescrits et finalise une transaction;

[11] Le chef 1 démontre que l'intimée a agi en toute connaissance de cause et qu'elle a donc volontairement enfreint la règle posée par l'article 3 ci-haut mentionné;

[12] Il y a donc un manque flagrant de respecter les prescriptions de l'organisme et dans de telles circonstances une suspension de permis de 30 jours est donc requise;

Chef 2 a) à p) :

[13] Lors de la vente de 12 immeubles identifiés à la plainte, l'intimée a utilisé les formulaires de duProprio afin d'éviter de soumettre ces ventes à l'article 11 du *Règlement sur les contrats et formulaire*;

[14] En vertu de cet article, le titulaire de permis a l'obligation d'utiliser ces formulaires qui ont été élaborés par l'OACIQ pour protéger le public;

[15] Pour le chef 2 a), la partie plaignante demande une amende de 4 000\$, soit le double de l'amende minimal et une réprimande pour les chefs 2b) à 2p);

Chefs 3a) à 3t) et 3v) :

[16] Toujours concernant les 12 immeubles en question, l'intimée n'a pas remis à l'agence à laquelle elle était rattachée les renseignements et documents concernant ces transactions le tout en contravention à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*;

[17] Ici le stratagème mis de l'avant par l'intimée a pour objectif de cacher à l'agence à laquelle était rattachée les transactions, évitant ainsi la supervision de l'agence, ce qui est une autre mesure mise de l'avant pour la protection du public;

[18] Ce type d'infraction peut sembler technique, mais dans certains cas, dont celui-ci, les manœuvres sont faites de mauvaise foi pour éluder les règles de la profession;

[19] La partie plaignante demande donc une suspension de permis de 60 jours pour l'ensemble de ces chefs;

Chef 4 a) à h) :

[20] Pour 8 des 12 immeubles en question, l'intimée a participé à une opération de gonflement de prix en utilisant des contre-lettres, en étant présente lors de remise en argent comptant alors que les ventes notariées étaient pour un montant supérieur au prix réel;

[21] Une telle opération a comme effet de créer avec des faux, un marché qui n'est pas conforme à la réalité ce qui fausse les comparaisons du marché;

[22] Ceci est en contraventions à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[23] La partie plaignante demande une suspension de permis de 180 jours pour ces chefs, indiquant que ces opérations sont d'une gravité importante en tenant compte de leur fréquence;

Chefs 5 a) à 5s) :

[24] Ici directement ou indirectement par une compagnie qu'elle contrôle l'intimée a réclamé des vendeurs ou des vendeurs et acheteurs des 12 immeubles en question une rétribution alors qu'aucun contrat de courtage n'avait été conclu;

[25] Les fautes reprochées sont en contravention aux dispositions de l'article 20 du *Règlement sur les contrats et formulaire* qui interdit explicitement au titulaire de permis de réclamer une rétribution s'il n'a pas de contrat de courtage;

[26] La partie plaignante demande une amende de 9 000\$ et une suspension de permis pour une période de 60 jours concernant ces chefs;

Chefs 6 a) à j) :

[27] Comme corollaire aux autres chefs concernant les 12 immeubles en question, l'intimée directement ou indirectement n'a pas remis à l'agence à laquelle elle était rattachée la rétribution perçue le tout en contravention à l'article 35 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* en ce qui la concerne personnellement et l'article 37 du même règlement concernant les cas où elle a partagé sa rétribution avec la compagnie qu'elle contrôle;

[28] La partie plaignante demande une amende de 9 000\$ pour chacun des sous-chefs et une suspension de permis pour une période de 60 jours concernant lesdits chefs;

Chefs concernant l'immeuble 13 :

[29] Puis la partie plaignante se tourne vers l'immeuble 13 qui était à l'origine propriété d'une personne vulnérable;

Chef 7 :

[30] Il est reproché à l'intimée d'avoir pris et fait circuler des photos de la propriété en question sans avoir reçu d'autorisation de se faire par la propriétaire en contravention à l'article 111 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[31] Pour ce chef la partie plaignante réclame une amende minimale de 2 000\$;

Chef 8 :

[32] À la demande de la voisine de la personne vulnérable, de faire une évaluation de la propriété, l'intimée, constatant que la propriétaire était une personne âgée et démunie, a profité de la situation pour vendre la propriété sans contrat de courtage au bénéfice d'une de ses relations d'affaires, le tout en contravention à l'article 72 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[33] La partie plaignante demande une suspension de permis de 60 jours, compte tenu de la gravité de la faute commise en toute connaissance par l'intimée;

Chef 9 a) et b) :

[34] Ici comme pour les chefs 2, il est reproché à l'intimée d'avoir utilisé les formulaires du Proprio au lieu des formulaires prescrits par l'OACIQ, le tout en contravention à l'article 11 du *Règlement sur les contrats et formulaire*;

[35] Compte tenu du principe de globalité lors d'imposition de sanctions, la partie plaignante réclame une réprimande en relation avec le chef 2 ci-haut;

Chefs 10a) et b) :

[36] Comme pour les chefs 3, il est reproché à l'intimée de ne pas avoir transmis à l'agence à laquelle elle était rattachée les informations et documents relatifs à la transaction, le tout en contravention à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences*;

[37] Il est donc réclamé une suspension de permis de 60 jours tout comme dans les chefs 3;

Chef 11 :

[38] Comme pour les chefs 5 il est reproché à l'intimée d'avoir réclamé une rétribution de la vendeuse alors qu'il n'y avait pas de contrat de courtage en vigueur le tout en contravention à l'article 20 du *Règlement sur les contrats et formulaire*;

[39] Ainsi la partie plaignante demande une sanction similaire à celles imposées aux chefs 5, à savoir une amende de 9 000\$ et une suspension de permis de 60 jours;

Chef 12 :

[40] Pour une faute similaire aux chefs 6, la partie plaignante demande une sanction identique, à savoir une amende de 9 000\$ et une suspension de permis de 60 jours;

Chef 13 :

[41] Il s'agit ici d'une entrave au travail de la syndique en ne lui dévoilant pas que comme dans les chefs 9a) et 9b) concernant l'immeuble 13, qu'elle avait commis la même faute concernant l'utilisation des formulaires du Proprio pour les immeubles 1 à 12;

[42] Ce n'est qu'en croisant les informations dans deux dossiers que la syndique adjointe a découvert l'absence de divulgation complète de l'intimée en contravention à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[43] Pour ce chef, la partie plaignante demande une suspension de permis de 30 jours;

Autres conditions :

[44] En outre la partie plaignante demande que les périodes de suspension des chefs 3a) à 3t), 3v), 10a) et 10b) soient purgés de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 1, que les périodes de suspension des chefs 4a) à 4h), soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive aux chefs 1 et 3, que les périodes de suspension du chef 8 soient purgées de façon consécutive aux chefs 1, 3a) à 3t), 3v), 4a) à 4h), 5a) à 5s), 6a) à 6j), 10a), 10b), 11, 12 et 13, que les périodes de suspension du chef 13 soient purgées de façon consécutive aux chefs 1, 3a) à 3t), 3v), 4a) à 4h), 5a) à 5s), 6a) à 6j), 8, 10a), 10b), 11 et 12;

[45] La partie plaignante demande également que, considérant la globalité de la sanction, réduire le montant total des amendes à 15 000\$;

[46] Avec publication d'un avis de suspension et la totalité des frais;

Justification des sanctions et modalités requises :

[47] Afin de démontrer la justesse des sanctions requises, la partie plaignante réfère le Comité de discipline aux autorités suivantes :

1 *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)

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

3 *Néron c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31 (CanLII)

4 *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Apelian*, 2023 QCTP 39 (CanLII)

5 *Gardiner c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2019 QCTP 12 (CanLII)

Chef 1

6 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Khouya*, 2021 CanLII 114528 (QC OACIQ)

7 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Leo*, 2021 CanLII 51223 (QC OACIQ)

8 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gauthier*, 2021 CanLII 72633 (QC OACIQ)

Chefs 2 et 9

9 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Metayer*, 2014 CanLII 64187 (QC OACIQ)

10 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bouchard*, 2022 CanLII 101741 (QC OACIQ)

Chefs 3 et 10

11 *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Paolini*, 2009 CanLII 92299 (QC OACIQ)

12 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gagnon*, 2022 CanLII 34820 (QC OACIQ)

13 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lafèche*, 2014 CanLII 69405 (QC OACIQ)

14 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hervieux*, 2017 CanLII 56851 (QC OACIQ)

Chef 4

1 *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)

15 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Aubry*, 2020 CanLII 36500 (QC OACIQ)

16 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lindor*, 2018 CanLII 35627 (QC OACIQ)

17 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lindor*, 2018 CanLII 45951 (QC OACIQ)

Chefs 5, 6, 11 et 12

18 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Vasilakos*, 2015 CanLII 7956 (QC OACIQ)

19 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Keundjeu*, 2017 CanLII 15552 (QC OACIQ)

Chef 7

20 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Deland*, 2022 CanLII 77723 (QC OACIQ)

21 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Michaud*, 2021 CanLII 133308 (QC OACIQ)

22 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Séguin*, 2019 CanLII 105156 (QC OACIQ)

Chef 8

14 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hervieux*, 2017 CanLII 56851 (QC OACIQ)

23 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Rasmussen*, 2017 CanLII 82867 (QC OACIQ)

24 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bouchard*, 2011 CanLII 99796 (QC OACIQ)

Chef 13

25 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Cadet*, 2022 CanLII 11483 (QC OACIQ)

26 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Pellerin*, 2016 CanLII 77419 (QC OACIQ)

27 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Chartier*, 2016 CanLII 74015 (QC OACIQ)

13 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Laflèche*, 2014 CanLII 69405 (QC OACIQ)

Concurrent versus consécutif

28 DENIS MASSE, C. et J.M. MONBRIAND, *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire, Les périodes de radiation temporaire à être purgées consécutivement : origine, application et revue de la jurisprudence en droit disciplinaire québécois*, vol. 351, Cowansville, Yvon Blais, 2012

29 *Tan c. LeBel*, 2010 QCCA 667 (CanLII)

30 *Massé c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, 2017 QCCQ 14262 (CanLII)

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

32 *Desmarais c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, 2019 QCCQ 8840 (CanLII)

Globalité

33 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Pluviose*, 2020 QCCQ 8495 (CanLII)

[48] Me Gagnon a fait une analyse détaillée des autorités citées et le Comité a bien compris la justesse de ses propos;

[49] De plus la partie intimée par l'entremise de son avocat, Me Martin Courville a appuyé sans réserve les recommandations faites en faisant ainsi des recommandations communes;

IV. Analyse et décision

[50] Le Comité a devant lui, des recommandations communes des parties et ces recommandations doivent être traitées avec une grande déférence;

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

[52] La Cour suprême établit que les recommandations communes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice;

[53] Dans cet arrêt, la Cour suprême¹ précise que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue lorsque les avocats des parties présentent une recommandation commune sur sanction, notamment en regard de ce qui suit, à savoir :

[40] En plus des nombreux avantages que les recommandations conjointes offrent aux participants dans le système de justice pénale, elles jouent un rôle vital en contribuant à l'administration de la justice en général. La perspective d'une recommandation conjointe qui comporte un degré de certitude élevé encourage les personnes accusées à enregistrer un plaidoyer de culpabilité. Et les plaidoyers de culpabilité font économiser au système de justice des ressources et un temps précieux qui peuvent être alloués à d'autres affaires. Il ne s'agit pas là d'un léger avantage. Dans la mesure où elles font éviter des procès, les recommandations conjointes relatives à la peine permettent à notre système de justice de fonctionner plus efficacement. Je dirais en fait qu'elles lui permettent de fonctionner. Sans elles, notre système de justice serait mis à genoux, et s'effondrerait finalement sous son propre poids.

[41] Cependant, comme je l'ai mentionné, la présentation de recommandations conjointes ne reste possible que si les parties sont très confiantes qu'elles seront acceptées. Si elles doutent trop, les parties peuvent plutôt choisir d'accepter les risques d'un procès ou d'une audience de détermination de la peine contestée. Si les recommandations conjointes en viennent à être considérées comme des solutions de rechange insuffisamment sûres, l'accusé en particulier hésitera à renoncer à un procès et à ses garanties concomitantes, notamment la faculté cruciale de mettre à l'épreuve la solidité de la preuve du ministère public.

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimerait que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement du système de justice. Un seuil moins élevé que

1 R. c. Anthony-Cook [2016] 2 RCS 204;

celui-ci jetterait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement.
Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.

(Nos soulignements)

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

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

CHEF 3u) :

PRENDS acte de la demande de retrait du chef 3 u) et **ACCUEILLE** le retrait du chef 3u) de la plainte;

CHEFS 1, 2a) à 2p), 3a) à t) et v), 4a) à h), 5a) à s), 6a) à 6j), 7, 8, 9a) et b), 10 a) et b), 11, 12 et 13 :

PRENDS ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimée Shoshanna Drouin sur lesdits chefs de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable du chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 3 *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*,

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 1;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable des chefs 2a) à 2p) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 11 du *Règlement sur les contrats et formulaire*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 2a) à 2p) de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable des chefs 3a) à 3t) et 3v) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 3a) à 3t) et 3v) de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable des chefs 4a) à 4h) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable des chefs 5a) à 5s) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article de l'article 20 du *Règlement sur les contrats et formulaire* ;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 5a) à 5s) de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable des chefs 6a) à 6j) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 35 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* en ce qui la concerne personnellement et l'article 37 du même règlement concernant les cas où elle a partagé sa rétribution avec la compagnie qu'elle contrôle;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable du chef 7 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 111 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 du chef 7 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable du chef 8 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 72 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 du chef 8 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable des chefs 9a) et 9b) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 11 du *Règlement sur les contrats et formulaire*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 9a) et 9b) de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable des chefs 10a) et 10b) de la plainte pour avoir contrevenu à 1 du *Règlement sur les dossiers et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 10a) et 10b) de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable du chef 11 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 20 du *Règlement sur les contrats et formulaires*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 11 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable du chef 12 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 35 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 du chef 12 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Shoshanna Drouin coupable du chef 13 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 105 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 du chef 13 de la plainte;

IMPOSE à l'intimée Shoshanna Drouin les sanctions suivantes:

Chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) 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 le paiement d'une amende de 4 000 \$;

Chef 2b) à 2p) :

IMPOSE une réprimande sous chacun des sous-chefs;

Chef 3a) à 3t) et 3v) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) pour une période de 60 jours sur chacun des sous-chefs, 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 4a) à 4h):

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) pour une période de 180 jours sur chacun des sous-chefs, 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 5a) à 5s) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 9 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) pour une période de 60 jours sous chacun des sous-chefs, 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 6a) à 6j) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 9 000 \$ sous chacun des sous-chefs;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) pour une période de 60 jours sous chacun des sous-chefs, 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 7 :

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

Chef 8 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 9a) et 9b) :

IMPOSE une réprimande sous chacun des sous-chefs;

Chef 10a) et 10b) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) pour une période de 60 jours sous chacun des sous-chefs, 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 11 :

ORDONNE le paiement d'une amende de 9 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 12 :

ORDONNE le paiement d'une amende de 9 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 13 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G8318) 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 3a) à 3t), 3v), 10a) et 10b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 1;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 4a) à 4h), soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive aux chefs 1 et 3;

ORDONNE que les périodes de suspension du chef 8 soient purgées de façon consécutive aux chefs 1, 3a) à 3t), 3v), 4a) à 4h), 5a) à 5s), 6a) à 6j), 10a), 10b), 11, 12 et 13;

ORDONNE que les périodes de suspension du chef 13 soient purgées de façon consécutive aux chefs 1, 3a) à 3t), 3v), 4a) à 4h), 5a) à 5s), 6a) à 6j), 8, 10a), 10b), 11 et 12;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **RÉDUIS** le montant total des amendes à 15 000\$;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal Le soleil de Châteauguay 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 à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension;

Pour une sanction totale de 15 000\$ d'amendes et une période de suspension de 12 mois.

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

Mme Suzanne Havard Grisé courtier
immobilier Membre du Comité discipline

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Lise Gagnon
Avocate de la partie plaignante

Me Martin Courville
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : Le 24 septembre 2024