

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-23-2499

DATE : 5 novembre 2024

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président du Cdisc
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre du Cdisc
M. Christian Goulet, courtier immobilier	Membre du Cdisc

---

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

Partie plaignante  
c.

**GENEVIÈVE MOREAU**, (E4736)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR LA CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-COMMUNICATION ET NON-DIFFUSION DE LA SECTION 1.1 DE LA PIÈCE P-4A, LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

---

### I. APERÇU

[1] Dans l'exercice de ses activités, le courtier immobilier doit faire preuve de prudence, diligence, compétence, probité, courtoisie et agir dans un esprit de collaboration.

[2] Le courtier inscripteur doit également protéger les intérêts de son client tout en accordant un traitement équitable aux autres parties à une transaction, notamment le promettant-acheteur.

[3] En vertu du *Code civil du Québec*, toute personne est tenue d'exercer ses droits

civils selon les exigences de la bonne foi et cette bonne foi doit gouverner la conduite des parties tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction<sup>1</sup>.

[4] Cela étant dit, une situation potentiellement litigieuse peut parfois surgir au cours d'une transaction immobilière. Dans un tel cas, il est recommandé au courtier immobilier de communiquer avec son dirigeant d'agence afin de se faire conseiller. Évidemment, il est loisible aussi pour le courtier de consulter un avocat et, si le contexte s'y prête, il peut également le mandater.

[5] Or, en l'espèce, l'intimée Geneviève Moreau fait face à trois chefs d'accusation.

[6] Tout d'abord, le syndic adjoint estime que l'intimée a enfreint son code de déontologie parce qu'elle a transmis à ses clients un courriel dans lequel elle les accuse de fausse déclaration, d'acte illégal tout en les menaçant de procédures judiciaires.

[7] Ensuite, le syndic adjoint est d'opinion que l'intimée a mal conseillé les vendeurs en leur recommandant par l'entremise d'un avocat de mettre en demeure le promettant-acheteur de passer titre, et ce, alors que les vendeurs n'avaient pas été informés que la promesse d'achat était devenue nulle et non avenue.

[8] Enfin, la partie plaignante juge que l'intimée n'a pas transmis sans délai à son agence la promesse d'achat du promettant-acheteur ainsi les autres documents relatifs à cette propriété incluant les factures des vendeurs à l'appui de certains travaux de décontamination.

[9] Comme moyen de défense sur le chef 1, la partie intimée soutient que le contenu du courriel doit être analysé dans le cadre du contexte qui prévalait au moment des faits.

[10] Quant au chef 2, l'intimée plaide non seulement que la vendeuse n'est pas crédible mais aussi qu'elle savait très bien que le promettant-acheteur voulait rendre sa promesse d'achat nulle lorsqu'elle a donné un mandat à l'avocat de lui transmettre une mise en demeure. L'intimée est donc d'avis qu'il n'y a pas d'impair déontologique et que le syndic ne se décharge pas de son fardeau de la preuve.

[11] Sur le chef 3, l'intimée soutient avoir eu une problématique avec le dépôt de ses documents à l'agence en utilisant le logiciel *Prospects*. Afin de satisfaire à ses obligations, le 14 mai 2021, elle a fait parvenir tous les documents requis par courriel à ses dirigeants d'agence. Ainsi, dans les circonstances, elle aurait agi avec diligence raisonnable.

[12] Or, pour les motifs ci-après exposés, le Comité vient à la conclusion que l'intimée doit être déclarée coupable sur les chefs 1 et 3 de la plainte. Quant au chef 2, l'intimée

---

<sup>1</sup> Arts. 6 et 1735 C.c.Q.;

est acquittée de chacune des infractions alléguées.

## II. LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE

[13] L'intimée fait face aux 3 chefs d'accusation suivants :

1. Le ou vers le 5 octobre 2020, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 46947, l'intimée a transmis à ses clients vendeurs un courriel par lequel **elle les accuse de fausses déclarations ainsi que d'acte illégal, et les menace de poursuites judiciaires**, contrevenant ainsi aux articles 15 et 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Entre les ou vers les 24 et 28 octobre 2020, **alors que les vendeurs n'avaient pas été informés que la promesse d'achat PA 79676 avait été rendue nulle et non avenue** via l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 81660, **l'intimée leur a malgré tout conseillé de mettre le promettant acheteur en demeure de passer titre** et a personnellement retenu et payé les services d'un avocat pour ce faire, contrevenant ainsi aux articles 69 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

3. Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 46947, **l'intimée n'a pas transmis sans délai à l'agence** immobilière pour laquelle elle agissait notamment les documents suivants :

a) À compter du ou vers le 25 septembre 2020, la promesse d'achat PA 79676, ainsi que tous les documents subséquents s'y rapportant;

b) À compter du ou vers le 26 septembre 2020, les pièces justificatives des travaux sur l'immeuble reçues des vendeurs;

contrevenant ainsi 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*.

(nos caractères gras)

## III. LE CONTEXTE

[14] Le 14 septembre 2020, les vendeurs Blain et Primeau (ci-après « Blain<sup>2</sup> ») signent un contrat de courtage vente pour leur propriété sise à Brossard<sup>3</sup> (ci-après « la

---

<sup>2</sup> L'utilisation de patronymes dans la présente décision vise à alléger le texte et non faire preuve de familiarité ou de manque de respect envers les personnes concernées;

<sup>3</sup> Pièce P-4a);

Propriété »). Le prix de vente recherché est de plus de 300 000 \$ même si le prix demandé est fixé à 289 000 \$. Bref, l'intimée prévoit qu'il y aura surenchère.

[15] Le 21 septembre 2020, une déclaration du vendeur<sup>4</sup> est préparée par l'intimée et par la suite exécutée par Blain. À la clause D14., on peut y lire notamment ce qui suit :

D5.1 en 1985 un déversement du réservoir d'huile, poursuite faite avec les anciens propriétaires et la cause a été gagné (sic). Le terrain et tout le dessous de la maison a (sic) été décontaminé (sic) selon les règles de l'art.

Maintenant chauffage électrique seulement. Documents à l'appuie (sic) avec conformité.

[16] Le 25 septembre 2020, à 17h19<sup>5</sup>, Seddik par l'entremise du courtier Daoud, présente une promesse d'achat<sup>6</sup> au montant de 350 000 \$ pour l'achat de la Propriété. Seddik rend sa promesse d'achat conditionnelle à une inspection et, en vertu de la clause 9.1 de ladite promesse d'achat, il requiert dans les 3 jours son acceptation, tous les documents à l'appui de la décontamination.

[17] Le 25 septembre 2020, à 19h25, l'intimée informe Daoud de ce qui suit :

Confirmer moi que : la clause 6.2 est retirée, envoyer moi la preuve de fond dans le compte bancaire, confirmer moi le délai fournir preuve final (sic) 3 jours, confirmer moi montant location mensuel 1500\$

L'acheteur doit confirmer qu'il y aura une négociation en inspection uniquement sur des points majeurs tels que infiltration d'eau, problème de structure.

\*\*\*Aucune négociation sur les facteurs âge de la propriété tels que nouveau Drain, détails, maison croche, et plancher qui ne sont pas à niveau, ancien code du bâtiment, sous-sol qui n'est pas pleine hauteur...

Je dois recevoir le tout d'ici 30 min pour la présentation.

[18] À 19h45, Daoud transmet le courriel ci-haut reproduit à Seddik. Toujours le 25 septembre 2020, à 20h47, l'intimé répond ce qui suit à Daoud<sup>7</sup> :

Voilà une copie de mon relevé bancaire que j'ai imprimé (sic) le 21 -09-2020 (j'ai caché avec un stylo noir mon numéro de compte)

---

4 Pièce P-4c);

5 Voir la pièce P-6, page 51;

6 Pièce P-5a);

7 Pièce P-6;

Pour la négociation oui je veux négocier le prix, sur tous les points que l'inspecteur va soulever dans son rapport d'inspection y compris les points que la courtière a énumérés  
S'ils veulent que j'annule la clause d'inspection ils doivent baisser le prix tout de suite  
Dis-leur c'est quoi leur dernier prix  
Pour la compensation 1500,00\$ par mois je suis d'accord

[19] Le 25 septembre 2020, à 22h37, Seddik signe un formulaire de modifications<sup>8</sup> qui établit ce qui suit :

#### M5. AUTRES MODIFICATIONS

(...)

- 4.1 Le PRIX sera de trois cent trente mille dollars (330 000,00)
- 6.2 est annuler (sic)
- 8.1 l'acheteur reconnais (sic) avoir été informé de son droit de faire inspecter l'immeuble par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel et avoir renoncé à son droit de le faire
- 9.1 le client renonce à l'examen le teste (sic) de pyrite
- Compensation 1500 dollars assujetti (sic) à annulation 30 jours d'avis si vendre (sic) trouve avant
- Preuve de fond 3 jours
- l'acheteur s'engage à déposer le prix totale (sic) dans 10 jours
- Notaire AHMED SELLAH
- 11.1 Acte de vente le 22 octobre 2020

[20] Le 26 septembre 2020, dans la matinée, Blain accepte la promesse d'achat de Seddik et les modifications de Seddik. Blain fait parvenir les photos de la décontamination de la Propriété à l'intimée qui les transfère par courriel à Daoud<sup>9</sup>.

[21] Le 27 septembre 2020, les vendeurs Blain et Primeau (ci-après « Blain ») signent un contrat de courtage achat avec l'intimée<sup>10</sup>. En effet, Blain est à la recherche d'un duplex ou d'une maison bigénération ou intergénération qui comporte deux logements pour y loger sa famille<sup>11</sup>.

[22] Au cours de la séquence qui suit, nous verrons que Blain réussira à trouver une propriété intergénération à son goût et sur laquelle elle fera une promesse d'achat. Il s'agit d'un immeuble situé sur le boulevard Gouin à Saint-Jean-sur-Richelieu. Toutefois, en raison des faits qui suivent, elle ne pourra pas procéder à l'acquisition de cette propriété pour réunir sa famille sous le même toit.

---

8 Pièce P-5d);

9 Pièce P-7;

10 Pièce D-5;

11 Voir les clause 3.1 et 4.1 de la pièce D-5;

[23] Le 28 septembre 2020, l'intimée transmet les photos et factures des travaux relatifs à la décontamination à Daoud et celui-ci les transfère à Seddik quelques minutes après<sup>12</sup>.

[24] Le 2 octobre 2020, à 4h04<sup>13</sup>, Seddik fait parvenir le courriel suivant à Daoud :

Bonjour Samir,  
Appel (sic) moi avant d'envoyer le message

J'ai vérifié les facture (sic) de décontamination  
Mais je ne vois aucune facture qui parle de décontamination dans la  
facture que tu m'as envoyée  
J'ai reçu des reçus  
Reçu terre 60,00 \$  
Reçu béton Ciment 13,63 \$  
Reçu achat mortier 8,74\$  
Reçu achat bloc de Ciment 13,14\$  
Une (sic) papier écrit à la main sans les coordonnées de l'entreprise qui  
parle de chauffage drain et repartions (sic) bois 1192,00\$  
Drain 1200,00\$  
Changement radiateur au sous-sol 800,00\$

Y'a aucune facture de décontamination,  
J'ai besoins (sic) des factures de décontamination telle qu'indiqué dans la  
DV selon les règles de l'art pour les présenter à la banque pour la  
construction  
Ou ils doivent faire une étude environnementale avant de signer chez le  
notaire

Moi j'ai fait l'offre conditionnel aux factures de décontamination et en  
tenant compte de leur commentaire dans la DV \*\*\*\* Le Terrain et tout le  
dessous de la Maison a été Décontaminé selon les règles de l'art\*\*\*\*

On a annulé l'inspection et le teste (sic) de pyrite mais pas cette condition

Une décontamination coute 50 000,00\$ à 100 000,00\$

Je m'attendais à des documents sérieux, c'est-à-dire excavation du  
terrain et remplacer la terre par une autre, suite une étude du sol de type  
phase 2, pour savoir jusqu'à ou le polluant est rendu dans la terre en  
carottant le terrain, et puis

Merci de votre confiance.

[25] Le 3 octobre 2020, Seddik écrit un courriel à Daoud qui contient plusieurs

---

12 Pièce P-8, à la page 59. Seddik reçoit les photos le 28 septembre 2020 à 12h12;

13 Pièce P-8, à la page 58;

demandes. Suite à sa réception, Daoud transfère le document à l'intimée<sup>14</sup>.

[26] Seddik veut essentiellement ce qui suit :

- Les vendeurs doivent fournir les factures de décontamination de la Propriété selon les règles de l'art tel que prévu à la DV;
- Si les vendeurs ont fait une erreur dans la DV, ils doivent déposer une modification qui stipule le terrain n'est pas contaminé, que le réservoir à mazout a été retiré et que le chauffage est électrique depuis en 1985;
- Vu ce qui précède, les vendeurs doivent rajouter la garantie légale de qualité;
- Selon Seddik, 3 autres options sont ouvertes aux vendeurs :
  1. Une étude environnementale exécutée aux frais des vendeurs qui démontre que le sol n'est pas contaminé;
  2. Les vendeurs réduisent le prix de vente d'une somme équivalente au coût de décontamination du terrain;
  3. La promesse d'achat est rendue nulle et non avenue.

[27] Selon Seddik, il a offert le prix de 330 000 \$ en se basant sur de fausses informations dans la DV. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'il a demandé à la clause 9.1 de sa promesse d'achat d'obtenir tous les documents à l'appui de la décontamination. Or, il est insatisfait des documents fournis. Enfin, Seddik est d'avis que si le terrain est contaminé, la Propriété ne vaudra jamais 330 000 \$.

[28] Le 4 octobre 2020, à 9h12, l'intimée fait parvenir le courriel de Seddik à Blain en l'informant de lire le courriel jusqu'à la fin puisqu'elle est d'avis que Seddik a raison.

[29] Le 4 octobre 2020, Blain rédige le document suivant au sujet du déversement d'huile sur la Propriété:

Brossard, le 4 octobre 2020 Sous réserve de tous droits

En toute bonne foi et au mieux de notre connaissance,

Nous déclarons qu'il y a 35 ans, nous avons poursuivi les anciens propriétaires pour rembourser les travaux effectués pour enlever un réservoir d'huile qui avait une fuite et qui avait été placé dans l'emplacement en béton extérieur « de l'escalier pour l'entrée au sous-sol ».

---

14 Pièce P-7, page 56;

La compagnie d'huile est venue pomper l'huile dans la pompe submersible et du réservoir. Par la suite, le réservoir a été retiré par M. Laramée, entrepreneur et le plancher de l'emplacement en béton a été nettoyé et pompé par la compagnie d'huile.

Par la suite, M. Laramée a changé le drain français, enlever (sic) la fenêtre et la porte dans l'emplacement. Le tout a été refermé avec des blocs de ciment et recouvert d'enduit avec l'installation d'une membrane.

Les experts de la compagnie d'huile nous avaient assuré que toute l'huile avait été pompée (sic) et que le problème était réglé donc l'huile ne pouvait pas s'infiltrer (sic) et contaminé à cette (sic) endroit précis le sol puisqu'un tuyau de déversement allait directement du plancher de béton de l'emplacement à la pompe submersible.

Malheureusement, au fil des ans, certains documents ont été égarés (sic). M. Laramée est décédé en 2013 et la compagnie d'huile n'est plus existante.

Les documents au dossier actuel sont: Photos de l'enlèvement du réservoir, travaux à l'endroit du réservoir (fondation), facture du pompage d'huile.

Ce document fait partie intégrante de l'offre d'achat# PA 79676.

Aucune modification ne sera effectuée à la clause 12. Autres déclarations et conditions.

#### 12. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

12.1 – le vendeur doit fournir un certificat de localisation à l'acheteur.

La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

(s) Vendeur

(s) Blain

[30] Après avoir préparé et signé ce dernier document, Blain le fait parvenir à l'intimée.

[31] Le 5 octobre 2020, 14h41, l'intimée réagit vivement et répond ce qui suit à Blain<sup>15</sup> :

En date du 21 septembre vous avez déclaré (sic) sur la DV3222 en clause D14. Que votre sol a déjà été contaminé et que selon les règles de l'art avec poursuite aux anciens vendeurs et compagnie vous avez procédé à une décontamination du sol avec documents à l'appui et

---

15 Pièce P-10;

certificat de conformité. Vous deviez me fournir les documents concernant les travaux dans les prochains jours durant la vente.

En date du 25 septembre nous avons reçu des offres multiples et vous avez accepter (sic) une offre à 330 000\$ qui demandait que vous fournissiez les documents concernant la décontamination. Vous avez accepté cette condition en clause 9.1 de la PA79676. Pa qui a été accepté le 26 septembre 2020.

Durant le délai à honorer pour ladite clause 9.1 vous me contacter en changeant de version stipulant qu'il n'y a jamais eu de contamination de sol et que seulement le réservoir d'huile a été enlever avec mesure préventive de pompage dans la pompe submersible. Car le courtier collaborateur et son client acheteur exigeait (sic) une garantie légal (sic) sur la clause 9.1 selon votre nouvelle déclaration.

Ensuite vous n'accepter (sic) pas de mettre une garantie légal (sic) ainsi donc vous changer encore de version en me disant et en écrit également que oui il y a eu décontamination mais que les documents sont perdu (sic) avec années et que le Monsieur qui a effectué les travaux est décédé.

Donc vous me demandez de faire une modification pour expliquer votre nouvelle histoire et vous l'avez lu et changer (sic) encore pour que je procède en modification de DV.

J'ai reçu un document de votre part, vous avez écrit vos nouvelles déclarations sur mes documents légaux OACIQ. Ceci est illégal. Uniquement le courtier a le droit de le faire.

Ensuite 5 octobre vous me dites au téléphone que vous voulez encore changer d'idée et ne pas signer vos nouvelles déclarations.

L'acheteur est venu exiger que vous honorer (sic) votre déclaration en D14 avec un test de sol pour finaliser et respecter la condition. Vous avez refuser (sic) en disant que j'étais un mauvais courtier qui travaille pas pour son vendeur mais pour l'acheteur.

Sachez que de faire de fausse déclaration constitue une fraude importante passible de poursuite par l'acheteur.

De plus si vous décidez de ne pas honorer cette clause et de faire en sorte que la transaction s'annule, vous allez devoir payer à Remax Platine ma rétribution total (sic) plus taxes.

L'acheteur se réserve le droit également d'entamer une poursuite contre vous pour fausse déclaration, dommage et intérêt. De plus il aura perdu

certaines opportunités d'achat ailleurs durant ladite transaction avec vous et il se réserve également le droit de réclamer dommage et intérêt.

Également sachez que votre déclaration suivra sur tous les futurs acheteurs et ce pour toujours. Donc il vous impossible de vendre dans les règles de l'art sans aucune preuve que votre terrain est contaminé ou non. Vous sera (sic) poursuivi (sic) pour un vice-caché dans l'éventualité que vous décideriez plus tard de vendre par vous-même avec cette fausse déclaration.

Je vous conseil (sic) fortement d'agir avec bonne foi en procédant immédiatement à un test de sol pour éviter toutes ses poursuites et réclamations obligatoires par Remax et l'acheteur.

Le prix demandé pour la propriété était 289 000\$. Je vous ai obtenue (sic) 330 000\$.

Ci-joint une référence pour effectuer le test M. Alexandre St-Pierre. Il peut venir rapidement avec un prix raisonnable. La condition serait réalisé (sic) rapidement et tout serait conforme et légal.

Ci-joint la déclaration du vendeur et vos changements de version. Certains sont en écrit et autre verbal.

Le courriel est en cc aux dirigeants d'agences de Remax Platine, courtier collaborateur et mon avocate maître Lévesque. Veuillez me donner suite très rapidement pour corriger la situation dans les règles de l'art .

Bien à vous.  
Geneviève Moreau

(nos soulignements)

[32] Le 5 octobre 2020, vers 23h00, Blain et son mari signent un formulaire de modifications<sup>16</sup>. La modification accorde aux vendeurs jusqu'au 23 octobre 2020 pour fournir un résultat de test de sol à Seddik. Ce dernier devra s'en déclarer satisfait dans les 3 jours suivant la réception du résultat. Ce formulaire, signé par les vendeurs, n'est pas signé par Seddik<sup>17</sup>.

[33] Ainsi donc, l'intimée réussit à convaincre Blain de procéder à une expertise du sol aux fins de déterminer s'il y a ou non contamination du sol.

---

16 Pièce P-11, page 73;

17 *Supra*, page 74;

[34] Le 6 octobre 2020, à 13h48, à la demande de l'intimée, Saint-Pierre, expert-conseil en environnement, communique par courriel avec Blain<sup>18</sup>. Il lui fait parvenir une soumission pour la réalisation de forages en vue de déterminer l'état de sol à l'endroit où il y a eu déversement d'huile.

[35] Le 6 octobre 2020, à 17h08<sup>19</sup>, Seddik écrit à son courtier Daoud. Voici ce qu'il lui dit :

Telle (sic) que discuter (sic) c'est (sic) les vendeurs qui sont de mauvaise foi, il (sic) font de fausse déclaration(sic), ils ont déclaré des choses et après il change de version

Moi j'exige une étude environnementale phase 2 telle que stipulé dans mes emails

S'il ne veulent pas faire cette étude on annule l'offre d'achat et on cherche une autre propriété

Car s'ils n'avaient pas dit que tout le dessous de la maison est décontaminé je n'aurai pas fait d'offre d'achat, la maison ne vaut pas plus que 240 000,00\$ contaminé

[36] Le 6 octobre 2020, Seddik signe un formulaire ANNEXE EXPERTISE par lequel il requiert un test environnemental Phase 2<sup>20</sup>.

[37] Le 8 octobre 2020, l'intimée transmet un formulaire de modification à Daoud. Dans son envoi, elle rappelle Sedik à l'ordre en soulignant que Seddik ne respecte pas les délais et qu'il n'a jamais été question que les vendeurs procèdent à une étude de sol Phase 2<sup>21</sup>.

[38] Le 8 octobre 2020, à 12h21, Seddik écrit à Daoud<sup>22</sup> :

Bonjour Samir,

Dépose plainte à l'OCIQ (sic) fausse déclaration

Je signe pas chez le notaire.

[39] Fait important, le jour même, soit le 8 octobre, Seddik retire les fonds qu'il avait versés en fidéicommiss à Me Ahmed Sellah, notaire, en lien avec la transaction projetée<sup>23</sup>.

[40] Autre fait très significatif, le 9 octobre 2020, Seddik et les vendeurs signent

---

18 Pièce P-12, à la page 76;

19 Pièce P-12;

20 Pièce P-13;

21 Pièce P-14;

22 Pièce P-14, à la page 81;

23 Voir la pièce P-21, à la page 116. Ce n'est que le 27 octobre 2020 que l'intimée sera avisée du retrait des sommes;

finalement un formulaire de modification. La modification stipule que la clause 9.1 de la promesse d'achat est prolongée jusqu'au 23 octobre 2020 afin de permettre à Saint-Pierre de produire un rapport environnemental lequel, suivant la preuve administrée, n'est pas un test de sol de type Phase 1 ou 2 mais plutôt un test de caractérisation du site. Seddik aura 3 jours après la réception du rapport pour s'en déclarer satisfait ou non<sup>24</sup>. Il y a lieu ici de reproduire le texte du formulaire de modifications P-15 :

#### M5. AUTRES MODIFICATIONS

Clause 9.1 sera prolongée jusqu'au 23 octobre 2020. dès réception du rapport l'acheteur aura 3 jours pour sans (sic) déclarer satisfait.

[41] Le 22 octobre 2020, Saint-Pierre fait parvenir le courriel suivant à Blain, lequel stipule<sup>25</sup> :

Tel que discuté au téléphone, vous trouverez en pièce jointe les résultats d'analyses concernant la tranchées (sic) exploratoire dans l'ancienne fosse de réservoir. **Les résultats pour les paramètres analysés sont tous sous le critère «A» du ministère, donc tous conforme pour le résidentiel.** Ce qui en soit, confirme aussi nos observations de terrain.

**Le rapport suivra vers la fin de la semaine prochaine.** Bonne soirée!

\*Je n'ai pas le courriel de votre agente immobilière, elle voudra surement avoir une copie de ce courriel et du certificat en pièce jointe!

Alexis Saint-Pierre, géographe, M. Sc.

Chargé de projets

(nos caractères gras et soulignements)

[42] Le 22 octobre 2020, à 18h27, l'intimée transmet ce courriel important à Daoud, qui à son tour l'envoie à Seddik<sup>26</sup>.

[43] Le 24 octobre 2020, à 13h28, aux termes de la clause 9.1 de la promesse d'achat P-5, Seddik signe un formulaire d'avis et suivi de réalisation de conditions afin de rendre nulle et non avenue sa promesse d'achat<sup>27</sup>.

[44] Le 24 octobre 2020, à 14h34, l'intimée transmet le courriel<sup>28</sup> suivant à Daoud. Elle discute du comportement de Seddik dans les termes suivants :

Bonjour Samir,

---

24 Voir la pièce P-15, laquelle est signée par Seddik;

25 Pièce P-17, page 96;

26 Supra, à la page 95;

27 Pièce P-18;

28 Pièce P-19;

Mes vendeurs on fait le test demandé en négociation d'offre d'achat avec votre acheteur qui a accepté cette condition. Le test a coûter (sic) plus de 6000\$.

Maintenant le test fournit (sic) à votre acheteur qui est concluant et le résultat stipule que tout est négatif. M. Alexi (sic) stipule que tout est beau et parfait pour une nouvelle construction avec le test de la compagnie Terrapex .

Selon notre offre notre clause est réalisé (sic). Votre acheteur n'a aucun droit de se retirer sans motif valable selon notre offre d'achat. Votre acheteur doit respecter la loi et procéder à l'étape suivante de passer chez le notaire pour l'acquisition.

Vous m'avez fait part à plusieurs reprises cette semaine QUE VOTRE CLIENT N'ÉTAIT PAS CERTAIN POUR UN PRÊT POUR SON NOUVEAU PROJET SUR NOTRE VENTE.

\*\*\*\* En aucun cas votre client a le droit de mettre un terme à notre offre achat pour un autre projet. Il doit respecter son offre d'achat selon la loi.

Veuillez agir en conséquence et me faire un suivi rapidement.

J'ai parlé à mes dirigeants d'agence qui sont en cc sur ce courriel .

Mes vendeurs réclament la légalité sur ce dossier.

[45] Le 26 octobre 2020, Seddik envoie un courriel à un certain Joseph Attalah avec copie conforme à Daoud. Dans ce courriel, Seddik affirme qu'il est toujours intéressé par la Propriété. Cela étant dit, par la suite, il explique pour quelles raisons il a fait parvenir l'avis et suivi de réalisation de conditions afin de rendre sa promesse d'achat nulle et non avenue, notamment :

- Il a peur que l'intimée lui reproche d'avoir dépassé le délai depuis le 6 octobre 2020 et d'être réputé avoir renoncé à la condition et d'être obligé d'acheter la propriété;
- Il revient sur les documents fournis qui n'ont rien à voir avec la décontamination;
- Il a fait une offre à 330 000 \$ en se basant sur des déclarations erronées;
- Selon Saint-Pierre, les résultats de font office que pour la superficie de la tranchée;
- Le courriel transmis ne constitue pas un rapport, lequel ne sera disponible qu'une fois le délai expiré;
- Seddik rajoute qu'afin de continuer avec son offre, les vendeurs doivent : i) lui faire parvenir le rapport complet de Saint-Pierre; ii) lui

donner un délai de 7 jours pour que son prêteur privé examine et approuve le rapport; iii) baisser le prix entre 280 000 et 290 000 \$ afin d'avoir l'argent nécessaire pour décontaminer le terrain;

- Seddik termine en affirmant que son prêteur privé a exigé un test Phase 2.

[46] Le 27 octobre 2020, l'intimée apprend du notaire Sellah que Seddik a retiré les fonds requis pour faire la transaction<sup>29</sup>.

[47] Le 28 octobre 2020, l'intimée et Blain approuvent le projet de lettre de mise en demeure préparée par Me Raphaëlle Lévesque à la demande de l'intimée. Le même jour, la mise en demeure est signée par l'avocate et transmise par huissier et courriel à Seddik.

[48] Il y a lieu ici de reproduire le texte de ladite mise en demeure<sup>30</sup> :

Monsieur,

Nous représentons les intérêts de madame Michèle Blain et de monsieur Pierre Primeau (les « Vendeurs ») d'une part, et de leur courtière immobilière madame Geneviève Moreau (« Mme Moreau ») d'autre part, lesquels nous ont mandatés afin de vous transmettre la présente mise en demeure.

Le 25 septembre 2020, en contexte d'offres multiples, vous avez soumis aux Vendeurs, par l'entremise de votre courtier immobilier Samir Daoud (« M. Daoud »), une promesse d'achat d'un prix de 350 000,00\$ pour l'immeuble situé au 5919, rue Auclair, à Brossard, province de Québec, J4Z 1K1 (l'« Immeuble »), tel qu'il appert de la copie de ladite promesse d'achat numéro PA 79676 jointe à la présente.

Le même jour, avant que les Vendeurs aient accepté la promesse d'achat numéro PA 79676, vous leur avez soumis un formulaire de modification réduisant notamment le prix à 330 000,00\$, mais renonçant à certaines conditions telle l'inspection préachat, tel qu'il appert du formulaire de modification portant le numéro MO 11150 jointe à la présente.

Le 26 septembre 2020, les Vendeurs ont accepté la promesse d'achat numéro PA 79676 et le formulaire de modification portant le numéro MO 11150, formant ainsi une promesse bilatérale d'achat-vente (la « Promesse »).

La Promesse prévoyait que l'acte notarié devait être signé le 22 octobre 2020.

Puisque la déclaration du vendeur du 21 septembre 2020 portant le numéro DV 32222 mentionnait qu'il y avait eu, en 1985, un déversement

---

29 Pièce P-21;

30 Pièce P-22;

du réservoir d'huile et que le terrain et le dessous de la maison avaient été décontaminés, la Promesse était conditionnelle à ce que vous examiniez les documents et factures de décontamination devant vous être transmis dans les trois (3) jours suivant l'acceptation de celle-ci.

Toutefois, en fouillant dans leurs papiers qui remontaient à plus de 35 ans, les Vendeurs n'ont pas retrouvé lesdits documents et se sont rendu compte que les seuls documents qu'ils avaient en leur possession concernaient le pompage et le retrait du réservoir en plus de photos le confirmant, documents qui ont tous été transmis.

Le 28 septembre 2020, nos clients vous ont informés sans délai de la situation et Mme Moreau a aussi expliqué à M. Daoud qu'il y avait eu une erreur dans la déclaration du vendeur et qu'aucun document confirmant la décontamination n'existait.

Le 30 septembre 2020, en toute connaissance de cause, vous avez procédé au dépôt du prix de vente par traite bancaire dans le compte en fidéicommiss du notaire.

Le ou vers le 5 octobre 2020, vous avez accepté que les Vendeurs procèdent à leurs frais à une étude de caractérisation du site où était situé le réservoir en lieu et place des documents de décontamination et en lieu et place d'une étude Phase 2 en raison des frais déraisonnables qu'une telle étude représentait.

**Vers la même date, vous avez même eu l'opportunité de discuter avec le responsable de la firme Terrapex Environnement Ltée, monsieur Alexis St Pierre, géographe, qui vous expliqués en détail en quoi consistait le test.**

Le 9 octobre 2020, par l'entremise du Formulaire de modification portant le numéro MO 28722, vous avez prolongé au 23 octobre 2020 la date limite identifiée à la clause 9.1 de la promesse d'achat PA 79676 pour recevoir les résultats du test de caractérisation, tel qu'il appert de la copie du Formulaire de modification portant le numéro MO 28722 jointe à la présente.

Le 14 octobre 2020, le test de caractérisation a été effectué par Terrapex Environnement Ltée, les Vendeurs ayant payé des frais d'urgence pour un total de 5 173,88 \$ qui n'inclut pas le remblaiement des carottes, tel qu'il appert de la facture du 26 octobre 2020 jointe à la présente.

Le 22 octobre 2020, Mme Moreau a transmis à M. Daoud le certificat d'analyses préparé par le Laboratoire Bureau Veritas suivant l'étude de caractérisation ainsi que le courriel de monsieur Alexis Saint-Pierre, lesquels confirmaient l'absence de contamination du sol à l'endroit où était située l'ancienne fosse de réservoir. Vous trouverez également ci-joint la lettre technique finale (rapport) de Terrapex Environnement Ltée reçue ce jour concluant que « tous les échantillons de sol prélevés à l'endroit du sondage et analysés présentent des concentrations pour les paramètres HP C10-C50, HAP, HAM et métaux inférieurs aux critères «

A » du Guide d'intervention. Ainsi, la qualité environnementale des sols à l'endroit du sondage respecte les critères applicables sur le Site » et qu'« aucune intervention supplémentaire au niveau environnemental n'est recommandée. »

**Or, le 24 octobre dernier, Mme Moreau a reçu de la part de votre courtier immobilier le formulaire Avis et de suivi de réalisation des conditions portant le numéro AS 81660 avisant les Vendeurs qu' « APRÈS EXAMEN DE DOCUMENT LE CLIENT REND LA PROMESSE NULLE ET NON A VENUE ».**

Le 26 octobre vers 21h36, vous avez néanmoins transmis un courriel à M. Daoud et à son directeur d'agence les informant que vous étiez toujours intéressé par l'Immeuble, mais que vous demandiez une baisse de prix de plusieurs milliers de dollars. Le directeur d'agence de M. Daoud a ensuite transmis ce courriel à la directrice d'agence de Mme Moreau, sans aucun doute afin de mettre pression pour négocier à la baisse le prix.

En date d'hier, le notaire censé instrumenter la vente a informé Mme Moreau que vous lui aviez retiré le mandat et aviez récupéré le prix de vente, et ce, en date du 8 octobre 2020, ce qui est surprenant puisque rappelons que le 9 octobre vous acceptiez de prolonger le délai de la clause 9.1 au 23 octobre pour recevoir les résultats du test de caractérisation.

Il n'existe aucun motif permettant de justifier la nullité de la Promesse et votre refus de donner suite à vos obligations d'acheter l'Immeuble selon les termes et le prix convenu. **Sachez également que l'obtention d'un prêt pour votre nouveau projet de construction ne faisait pas partie des conditions de la Promesse et ne peut être invoquer.**

Cette situation cause d'autant plus un préjudice important aux Vendeurs, lesquels ont fait une offre d'achat conditionnelle sur une autre propriété. Ainsi, si la transaction n'est pas complétée comme convenu dans un délai serré, ces derniers risquent de perdre la possibilité d'acheter cette nouvelle résidence et s'exposent eux-mêmes à une réclamation en dommages.

Par conséquent, Youcef Ait Seddik inc. est par la présente formellement en demeure de passer titre selon les termes et le prix de la Promesse et d'aviser la soussignée de son intention au plus tard le 30 octobre 2020, 16h.

En cas d'absence de réponse à la présente dans le délai imparti, vous serez considéré avoir refusé de passer titre et, en cas de refus de passer titre, soyez avisé que les Vendeurs ont l'intention de vous réclamer toute perte de profit sur la vente future de l'Immeuble à un tiers en plus de tous leurs dommages. Soyez avisé que Mme Moreau a également l'intention de vous réclamer sa part de commission non couverte par cette

potentielle vente future ainsi que ses dommages (travail supplémentaire, etc.).

Il est entendu que la présente vous est expédiée sans admission ni préjudice à tous les droits et intérêts de nos clients.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE

TERRIEN COUTURE JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.

(nos soulignements et caractères gras)

[49] Le 31 octobre 2020, relativement à l'acquisition de la propriété sise sur le boulevard Gouin à St-Jean-sur-Richelieu, Blain se voit obligée de rendre sa promesse d'achat nulle et non avenue en raison du refus de Seddik d'acheter et de son incapacité d'obtenir un financement sans avoir préalablement vendu sa propriété.

[50] Cependant, le 31 octobre 2020, une promesse d'achat au montant de 311 000 \$ est acceptée par Blain pour la vente de sa propriété<sup>31</sup>.

[51] Le 20 décembre 2020, Seddik dépose une demande d'assistance à l'OACIQ<sup>32</sup> dans laquelle il allègue ce qui suit à l'encontre de l'intimée sous la rubrique DÉTAILS DES FAITS :

MANOEUVRES DOLOSIVES  
FAUSSES REPRÉSENTATIONS  
MAUVAISE FOI, MENSONGE ET CHANGEMENT DE VERSION  
D'EFFET (SIC) À CHAQUE FOIS  
MENACE, INTIMIDATION ET CHANTAGE DE POURSUITES LÉGALE  
(SIC), POUR RENONCER À MES DROITS D'ANNULATION DE  
L'OFFRE  
POURSUITE ET MISE EN DEMEURE  
DOMMAGE FINANCIER ET FRAIS D'AVOCAT  
\*\*\*VOIR LETTRE DÉTAILLÉE ET PREUVES AU DOSSIER \*\*\*

[52] Le 28 juin 2021, un acte de vente est exécuté devant Me Jean Sainte-Marie, notaire<sup>33</sup>. La propriété de Blain est finalement vendue.

[53] Cela dit, ce qui précède constitue l'essentiel de la trame factuelle du présent dossier.

#### **IV. ARGUMENTATION DE LA PARTIE PLAIGNANTE**

[54] Me Bouchard débute sa plaidoirie en nous rappelant que le fardeau de preuve du

---

31 Pièce P-25;

32 Pièce P-29;

33 Pièce D-24;

syndic est celui du fameux 50 % plus 1 %<sup>34</sup>.

[55] Quant à la crédibilité et fiabilité des témoignages, la procureure nous renvoie au jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Chagnon c. Médecins (Ordre professionnel des)*<sup>35</sup> où la Cour affirme :

#### **Distinction entre crédibilité et fiabilité**

[72] Au moment d'évaluer la force probante d'un témoignage, il est important de bien distinguer les notions de crédibilité et de fiabilité : « [l]a fiabilité a trait à la valeur d'une déclaration faite par un témoin alors que la crédibilité se réfère à la personne ».

[73] Autrement dit, un témoignage crédible, sincère, peut ne pas s'avérer fiable.

[74] Relativement à ces deux notions, dans l'arrêt Gauthier, la Cour d'appel mentionne que « c'est bien de la fiabilité du témoignage dont on doit le plus se soucier au final ».

[75] En outre, le fait d'examiner ensemble la crédibilité et la fiabilité ne constitue pas nécessairement une erreur et il n'est pas toujours requis de tirer des conclusions explicites au sujet de la fiabilité.

(références omises)

[56] Quant à la vendeuse Blain, Me Bouchard est d'avis qu'elle avait une bonne mémoire de la transaction. Ainsi, son témoignage concorde avec la preuve documentaire. Suivant le syndic, Blain avait confiance en l'intimée mais elle se sentait aussi pressée par les nombreuses demandes de l'intimée. La procureure est d'avis également qu'il faut tenir compte du contexte où non seulement Blain veut vendre mais elle cherche aussi à acheter dans un contexte de surchauffe et d'effervescence immobilière.

[57] La preuve relève qu'il y a des versions contradictoires entre Blain et l'intimée au sujet de toute la séquence qui concerne la rédaction de la déclaration du vendeur. Cependant, le syndic adjoint considère que ces contradictions ne changent rien au niveau de la preuve nécessaire pour obtenir des verdicts de culpabilité sur chacun des chefs d'accusation.

[58] Selon la procureure du syndic, le témoignage de Seddik est fiable et crédible

---

34 *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII); voir aussi *OACIQ c. Tardif*, 2022 CanLII 101739 (QC OACIQ), par. 51;

35 2023 QCTP 50 (CanLII);

puisque tout ce qu'il affirme est corroboré par la preuve documentaire, notamment ses courriels. Le témoignage de la dirigeante d'agence de l'intimée, soit Mme Loubna Makraji est également fiable et crédible.

[59] Sur le chef 1, Me Bouchard plaide que toute la preuve sur cette accusation se retrouve à la pièce P-10, soit le courriel que l'intimée communique à Blain en date du 5 octobre 2020. Quant à l'article de rattachement, la procureure privilégie l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* mais considère que l'article 83 est tout aussi pertinent.

[60] Au premier paragraphe de la page 72 de la pièce P-10, l'intimée écrit « vous avez écrit vos nouvelles déclarations sur mes documents légaux OACIQ. Ceci est illégal. ».

[61] Au quatrième paragraphe de la page 72, l'intimée écrit : « Sachez que de faire une fausse déclaration constitue une fraude importante, passible de poursuite par l'acheteur. ».

[62] Au cinquième paragraphe, l'intimée menace Blain en formulant : « De plus si vous décidez de ne pas honorer cette clause et de faire en sorte que la transaction s'annule, vous allez devoir payer à Remax Platine ma rétribution total (sic) plus taxes. ».

[63] Or, suivant Me Bouchard, l'intimée s'est dit satisfaite de la DV malgré le fait qu'elle a négligé d'obtenir les pièces justificatives (D-1) à l'appui de la décontamination avant de finaliser le document et le faire signer par les vendeurs. L'intimée fait même référence dans la DV à un jugement que les vendeurs n'ont pas en leur possession.

[64] Sur le chef 1, Me Bouchard est d'avis que le courriel P-10 mine la confiance des vendeurs et ne vise pas à protéger les intérêts de ses clients, contrairement à ce que stipule l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Ce courriel est même transmis au courtier de Seddik.

[65] En contre-interrogatoire, la procureure du syndic souligne que l'intimée a reconnu avoir voulu « brasser » ses clients et que la situation était « houleuse ».

[66] Par ailleurs, l'intimée utilise à trois reprises l'expression « règles de l'art » dans son courriel P-10 et nie être l'auteure de la même formule dans la DV au motif que ce choix des mots provenait plutôt de Blain. Selon la partie plaignante, cette séquence démontre que l'intimée a un grave problème de crédibilité. Toujours selon l'intimée, c'est pour protéger ses clients qu'elle a transmis le courriel P-10. Sauf qu'en envoyant une copie du courriel au courtier de Seddik, celui-ci est en mesure de constater qu'il y a discordance du côté des vendeurs. Rien de bon pour faciliter la transaction, selon Me Bouchard. Bref, l'intimée ne protège pas les intérêts de ses clients en procédant comme elle l'a fait.

[67] Ensuite, la procureure traite du chef 2. Sur cette accusation, selon la partie plaignante, l'intimée aurait enfreint l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[68] Seddik n'est pas satisfait des documents D-1 et par la suite, entre le 24 et le 28 octobre 2020, il n'est pas plus satisfait du courriel P-17 de Saint-Pierre qui détermine qu'il n'y a aucun indice de contamination à l'endroit où le déversement s'est produit. Selon Me Bouchard, la clause est discrétionnaire.

[69] Ainsi donc, la thèse du syndic adjoint est que Seddik n'avait pas à justifier son insatisfaction. Il pouvait tout simplement se déclarer insatisfait du courriel de Saint-Pierre et sa promesse d'achat devenait nulle et non avenue.

[70] Par ailleurs, le syndic adjoint est d'avis que l'intimée n'est pas crédible lorsqu'elle affirme au cours de son témoignage s'être rendue directement à la maison de Blain afin de lui exhiber le formulaire AS – Avis et suivi de réalisation de conditions (P-18) par lequel Seddik a décidé de rendre nulle et non avenue la promesse d'achat en invoquant la clause 9.1.

[71] Ainsi donc, suivant la partie plaignante, lorsque l'intimée a incité les vendeurs à transmettre une mise en demeure à Seddik, Blain ignorait que ce promettant-acheteur avait invoqué la clause 9.1 de la promesse d'achat afin de retirer de la transaction. Blain est catégorique, elle ne se souvient pas d'avoir vu le formulaire P-18. Il s'agit par ailleurs du seul document qui est exhibé en personne aux vendeurs. Selon Me Bouchard, cette version de l'intimée est suspecte puisque tous les autres formulaires ont été transmis à Blain par courriel.

[72] Il en découle que Blain n'a pas été valablement conseillée par l'intimée au sujet des véritables conséquences du formulaire AS par lequel Seddik déclare sa promesse d'achat nulle.

[73] Dans un tel contexte, Me Bouchard juge que l'intimée ne pouvait pas tenter de forcer la main de l'acheteur avec une mise en demeure puisqu'elle devait accorder un traitement équitable à Seddik, soit l'autre partie à la transaction, comme le prévoit l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Autrement dit, une fois que Seddik rendait nulle et non avenue sa promesse d'achat, il ne restait plus rien à faire.

[74] Selon un message du 26 octobre 2020 provenant de la dirigeante d'agence de l'intimée, Loubna Makraji, la mise en demeure n'est pas le chemin à choisir<sup>36</sup>. Selon Me

---

<sup>36</sup> La page 4 de la pièce D-4, soit des échanges de messages textes entre l'intimée et sa dirigeante d'agence sont exhibés au Comité;

Bouchard, l'intimée fait fi des conseils prodigués par Mme Makraji<sup>37</sup>.

[75] En résumé, dans les circonstances, l'intimée ne pouvait pas conseiller les vendeurs de mettre Seddik en demeure.

[76] Au soutien de sa position sur ce chef, Me Bouchard s'inspire de l'affaire *OACIQ c. Estephan*<sup>38</sup> où le Comité a décidé dans d'autres circonstances que l'envoi d'une mise en demeure était inapproprié et contraire à l'article 63 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[77] Quant au chef 3, en résumé, la partie plaignante est d'avis qu'elle se décharge aisément de son fardeau de preuve, que le témoignage de Loubna Makraji est sans faille et que la défense de diligence raisonnable invoquée par l'intimée « ne tient pas la route ». En fait, Me Bouchard nous dit que la preuve est non contredite et que tous les documents qui concernent le présent dossier n'ont pas été transmis « sans délai » par l'intimée à son agence, comme le requiert l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*.

[78] Bref, l'envoi par l'intimée des documents relatifs à la transaction avec Seddik par courriel en date du 14 mai 2021 ne satisfait pas aux prescriptions de l'article 1 du *Règlement*.

[79] Finalement, pour contredire la position de l'intimée et sa tentative de défense de diligence raisonnable, la procureure du syndic adjoint cite l'affaire *Barchichat*<sup>39</sup> du Comité présidé par Me de Niverville.

[80] Ce qui précède constitue l'essentiel de l'argumentation de la partie plaignante.

## **V. ARGUMENTATION DE LA PARTIE INTIMÉE**

[81] D'entrée de jeu, Me Fortier aborde le chef 1 en nous disant que ce que le syndic reproche sur ce chef est le fait d'avoir envoyé un courriel accusatoire et menaçant à ses clients vendeurs.

[82] Cependant, les vendeurs ne se sont jamais plaints au sujet de l'intimée. C'est plutôt Seddik qui, selon le procureur, met toutes les chances de son côté pour atteindre son objectif de nuire à l'intimée. Pour nous convaincre, Me Fortier nous fait la lecture du détail de faits de la demande d'assistance P-29 de Seddik<sup>40</sup>.

[83] Le procureur croit qu'il se retrouve dans un monde parallèle où le professionnel doit

---

37 Pièce D-13, à la page 1;

38 2015 CanLII 7964 (QC OACIQ), par. 217 et suivants;

39 *OACIQ c. Barchichat*, 2021 CanLII 137385 (QC OACIQ), par. 106 et suivants;

40 Voir le paragraphe 51 des présentes;

être plus blanc que blanc. Quant au membre du public impliqué, Me Fortier est d'avis que le bureau du syndic a tendance à le considérer comme une victime alors que ce n'est pas toujours le cas. Pour preuve, le présent dossier puisque selon la partie intimée, Seddik est loin d'être une victime.

[84] Revenant sur le chef 1, Me Fortier affirme que le courriel qui fait l'objet du chef 1 n'est pas arrivé le premier jour. Il a été transmis dans un contexte bien particulier. En somme, l'avocat nous dit que ce n'est pas une faute déontologique de faire prendre conscience d'une situation à un client tenace.

[85] Quant à Blain, le procureur souligne qu'il ne faut pas oublier que cette personne peut être entêtée, comme elle l'a fait en cours d'instance en refusant de collaborer avec le bureau du syndic et lui faire parvenir les enregistrements de ses conversations téléphoniques avec l'intimée.

[86] Ainsi, Me Fortier est d'avis que Blain est un témoin qui n'est pas crédible.

[87] Relativement à la déclaration du vendeur, la preuve révèle que le document a pris quelques jours avant d'être complété et signé. L'intimée a rédigé le document suivant sa compréhension des informations soumises par Blain. Suivant le procureur, Blain signe le 21 septembre et il n'y a aucun problème.

[88] Par la suite, Me Fortier nous fait la lecture du document P-9 rédigé par Blain en date du 4 octobre 2020 qui fait la chronologie détaillée de la fuite d'huile et le processus entrepris pour décontaminer qui a eu lieu en 1985.

[89] Bref, selon Me Fortier, lors de la préparation de la DV, Blain n'a pas tout raconté à l'intimée. Ce n'est qu'une fois la promesse d'achat de Seddik acceptée que tout change.

[90] Blain veut maintenant modifier la clause D14 puisque les mots « règles de l'art et conformité » qui s'y retrouvent ne sont pas les siens. Par contre, Blain n'est pas préoccupée par l'expression « Le terrain et tout le dessous de la maison a été décontaminés ».

[91] Quant à l'acheteur, Me Fortier est d'avis qu'il n'est pas un débutant. Il détient d'autres propriétés, il est courtier hypothécaire et aujourd'hui courtier immobilier et il est facile de comprendre qu'il est méfiant à propos de la contamination puisqu'il finance la transaction projetée avec un prêteur privé. C'est d'ailleurs entre autres pour cette raison que l'intimée écrit à Blain dans son courriel P-7 que « le client a raison. ».

[92] Bref, selon Me Fortier, l'intimée est en accord avec Seddik et elle cherche à trouver une solution. Mais Blain ne veut pas vendre avec la garantie légale de qualité. Le jour où ce dilemme surgit, soit le 4 octobre 2020, l'intimée et Blain visitent alors une propriété à Saint-Jean-sur-Richelieu.

[93] En fait, pour acheter leur nouvelle propriété, Blain doit vendre. Ainsi donc, selon le procureur de l'intimée, l'analyse de la présente affaire doit absolument se faire dans le contexte achat-vente de propriétés et non pas, comme le veut la partie plaignante, en occultant de l'histoire, la recherche par Blain d'une nouvelle maison pour sa famille.

[94] Ainsi donc, le 4 octobre 2020, l'intimée et Blain passent une partie de la journée ensemble et discutent nécessairement de la situation et du contenu de la DV. Voilà pourquoi à la fin de la journée, l'intimée prépare le formulaire de modifications D-7 qui vise à modifier et préciser le contenu de la DV à la clause D14 - D5.1.

[95] Blain n'est pas satisfaite du texte de l'intimée qui se retrouve à la pièce D-7 et refuse de le signer. Blain prépare donc le document P-9 et son texte est rédigé sur un formulaire de DV.

[96] Me Fortier nous fait la lecture du document de Blain et questionne sa crédibilité en mettant en lumière le fait que le jugement de la Cour provinciale discute d'une fuite « importante » d'huile alors que le texte de Blain à la pièce P-9 ne qualifie pas la fuite.

[97] Par la suite, le document P-9 de Blain est remanié par l'intimée, lequel devient le formulaire de modifications D-8. Or, Blain déclare lors de son témoignage ne pas avoir reçu ce document, et ce, même si la pièce D-8 indique le contraire.

[98] Ainsi, selon Me Fortier, Blain n'a aucune crédibilité lorsqu'elle affirme sous serment n'avoir pas reçu le formulaire AS- 81660 (P-18) mentionné au chef 2 de la plainte.

[99] Cela étant dit, le procureur de l'intimée est d'opinion qu'à l'automne 2020, dans une situation d'offres multiples, l'intimée n'a pas intérêt à se battre avec Seddik. Si elle le fait, c'est parce que Blain veut absolument contracter avec Seddik qui lui offre 330 000 \$ pour sa propriété et qu'elle a besoin de cette somme pour acheter la propriété à Saint-Jean-sur-Richelieu. Ainsi donc, au cours de son témoignage, lorsque Blain dit qu'elle voulait juste que Seddik sorte de la transaction, Me Fortier nous dit qu'il n'y a rien de plus faux.

[100] Le 5 octobre 2020, Blain consulte une avocate et fait parvenir à l'intimée le texte qui doit se retrouver dans la DV au sujet de la fuite d'huile. Dans ce courriel<sup>41</sup>, Blain reconnaît qu'elle a commis une erreur d'interprétation au sujet de la clause D14 – D5.1 de la DV.

[101] Selon Me Fortier, le courriel P-10 de l'intimée décrit au chef 1 a eu l'effet escompté. Blain comprend enfin que si elle veut faire une transaction avec Seddik, elle va devoir lui donner un certain confort au sujet du déversement d'huile et c'est pour cette raison qu'elle communique avec Saint-Pierre afin d'obtenir une soumission. Ainsi, l'intimée, après avoir parlé à sa dirigeante d'agence et son avocate, rétablit les faits et réussit à convaincre Blain de faire un pas vers une solution, soit un test de sol.

[102] Sur l'emploi de l'expression « Ceci est illégal » au courriel P-10 au sujet des modifications à la DV, Me Fortier concède que ce choix des mots était malhabile, mais il ne s'agit pas d'une faute déontologique.

[103] Quant au passage « Sachez que de faire de fausse déclaration constitue une fraude importante passible de poursuite par l'acheteur », il s'agit d'une information ou d'un conseil, mais sûrement pas d'une menace de poursuite.

[104] Certes, le courriel est sévère selon Me Fortier, mais celui-ci avait un objectif, soit de

---

41 Pièce D-9;

faire réaliser à Blain qu'il faut trouver une solution. Bref, selon le procureur, l'intimée aurait peut-être eu avantage à mieux maîtriser sa colère.

[105] Quoi qu'il en soit, en date du 5 octobre 2020, Blain ne se sent pas vraiment menacée puisqu'elle échange avec Saint-Pierre et s'entend sur une soumission pour un test de sol.

[106] Ensuite, Me Fortier soulève un message texte très important, soit celui de Saint-Pierre à l'intimée<sup>42</sup> en date du 27 octobre 2020, où Saint-Pierre lui écrit ce qui suit :

Rappelle-moi quand tu pourras

Tel que discuté, lors d'une conversation avec M. Youssef (Seddik) avant les travaux de caractérisation, je lui ai clairement mentionné la nature des travaux qui allait être fait chez Mme Primeau (Blain), soit une caractérisation ciblée des sols au droit de l'ancienne fosse de réservoir. Dans la conversation, je lui ai bien expliqué ce qu'était une Phase 1 et une Phase 2, et que la nature des travaux réalisés par Terrapex ne correspondait à ni l'un ni l'autre.

[107] Selon Me Fortier, c'est en raison de cette information que Seddik signe le formulaire de modifications P-15 en date du 9 octobre 2020 et le « rapport » qui est mentionné au formulaire ne peut qu'être un rapport de caractérisation, soit celui que Saint-Pierre décrit à Seddik au cours de son entretien téléphonique qui est reproduit à la pièce D-3. Bref, Seddik a accepté autre chose qu'un rapport Phase 1 ou Phase 2. Cela étant dit, le rapport préliminaire, soit le courriel P-17 de Saint-Pierre établit sans conteste qu'il n'y a pas eu de contamination. Ainsi, c'est dans ce contexte que la mise en demeure est transmise par Me Lévesque à Seddik.

[108] Me Fortier est d'avis que lorsque Blain témoigne et affirme qu'elle voulait que Seddik « sorte » de la transaction, ce témoignage ne tient pas la route.

[109] C'est à la lumière de tout ce qui précède que Seddik porte plainte à l'OACIQ.

[110] En résumé, Me Fortier plaide qu'il ne voit pas par quelle sorte de magie le Comité peut déclarer sa cliente coupable sur ce chef.

[111] Enfin, quant au chef 3, Me Fortier plaide que lorsque le syndic a enquêté, il avait tous les documents. Ainsi donc, même si l'intimée n'a pas transmis les documents sans délai, elle les a tout de même fait parvenir à sa dirigeante d'agence.

[112] Voilà l'essentiel des représentations de la partie intimée.

## **VI. ANALYSE ET MOTIFS**

### **LES DISPOSITIONS DÉONTOLOGIQUES**

---

42 Pièce D-3, à la page 5;

[113] Les articles 15, 62, 69 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* prévoient ce qui suit :

**Art. 15. Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.**

Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.

**Art. 62. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration.** Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques.

**Art. 69.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière, qui puisse être illégal ou qui puisse porter préjudice au public ou à la profession.

**Art. 83. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.**

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

(nos caractères gras)

[114] De son côté, le *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences* stipulent ce qui suit :

**Art. 1.** Le courtier ou l'agence doit tenir les registres et dossiers prescrits par le présent chapitre et les maintenir à jour.

Dans le cas d'un courtier qui agit pour une agence, les obligations liées à la tenue des registres et dossiers sont déléguées à l'agence. Le courtier doit lui transmettre sans délai tous les renseignements nécessaires à cette fin.

**Art. 10.** Le courtier ou l'agence doit tenir les dossiers suivants à son établissement:

1° un dossier pour chaque contrat de courtage immobilier;

2° un dossier pour l'ensemble des propositions de transaction non acceptées;

3° un dossier pour chaque transaction;

4° un dossier pour les avis de divulgation;

5° un dossier pour l'ensemble des sociétés par actions au sein desquelles les courtiers agissant pour l'agence exercent leurs activités le cas échéant.

Art. 11. Le dossier pour un contrat de courtage immobilier contient les documents suivants:

1° le contrat de courtage immobilier;

2° tout document servant ou ayant servi à l'exécution du contrat, notamment tout document servant à démontrer l'exactitude des renseignements fournis;

3° le contenu du dossier prévu à l'article 13, le cas échéant.

(nos soulignements)

[115] En relation avec la preuve administrée, les dispositions réglementaires qui précèdent constituent les normes déontologiques que le Comité doit apprécier pour déterminer si l'intimé a commis les infractions reprochées par le syndic adjoint.

### **LA CRÉDIBILITÉ ET LE FARDEAU DE LA PREUVE**

[116] Sur la question de la crédibilité et fiabilité des divers témoignages entendus, nous évaluerons la preuve notamment en fonction des critères suivants élaborés par le juge Guy Cournoyer dans l'affaire *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin* :

[43] Les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins peuvent être résumés ainsi:

1) **L'intégrité générale** et l'intelligence **du témoin**;

2) Ses facultés d'observation;

3) La capacité et la fidélité de la mémoire;

4) **L'exactitude de sa déposition**;

5) **Sa volonté de dire la vérité de bonne foi**;

6) Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;

7) Le caractère **évasif ou les réticences** de son témoignage;

8) Le comportement du témoin;

9) La fiabilité du témoignage;

10) **La compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve et l'existence de contradictions avec les autres témoignages et preuves.** »

(nos soulignements et caractères gras)

[117] Quant au fardeau de preuve, la preuve présentée par la partie plaignante doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités<sup>43</sup>. S'il y a grisaille dans la preuve testimoniale, le Comité doit rechercher des éléments de corroboration dans la preuve documentaire<sup>44</sup>.

#### **A) LE CHEF 1 DE LA PLAINTÉ**

[118] Au chef 1, le syndic adjoint reproche à l'intimée d'avoir transmis à ses clients un courriel dans lequel elle les accuse i) de fausse déclaration et d'acte illégal et ii) les menaces de poursuites judiciaires.

[119] Il est important de souligner que le courriel en litige<sup>45</sup> est également envoyé à la dirigeante d'agence de l'intimée, le propriétaire de l'agence, le courtier collaborateur qui représente Seddik et Me Raphaëlle Lévesque.

[120] En s'appuyant sur l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, le syndic adjoint est d'avis que les propos de l'intimée sont en violation de son devoir de promouvoir les intérêts de la partie qu'elle représente. Selon le syndic adjoint, ce comportement constitue également une infraction 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* qui oblige le courtier immobilier à faire preuve de courtoisie dans l'exercice de ses activités.

[121] D'abord, analysons l'allégation par lequel l'intimée *menace* ses clients de poursuites judiciaires. Il y a lieu de reproduire ici le texte en litige :

Sachez que de faire de fausse déclaration constitue une fraude importante passible de poursuite par l'acheteur.

(nos soulignements)

---

43 *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII), au paragraphe 67 et *F.H. c. McDougall*, [2008] 3 RCS 41, 2008 CSC 53 (CanLII), au paragraphe 46;

44 *OACIQ c. Choudhry*, 2013 CanLII 81869 (QC OACIQ);

45 Le courriel P-10;

[122] À notre avis, le libellé qui précède est de la nature d'un renseignement ou d'un avertissement mais il ne s'agit absolument pas d'une menace de la part de l'intimée. C'est plutôt l'acheteur qui pourrait possiblement avoir recours à une poursuite judiciaire en cas de fausse déclaration et non pas l'intimée. Il ne peut donc pas y avoir de menace de la part de l'intimée dans de telles circonstances.

[123] Ensuite, toujours relativement au texte ci-haut reproduit, est-ce que l'intimée accuse ses clients de fausses déclarations? Ou s'agit-il encore une fois d'une mise en garde assimilable à un conseil de la part de l'intimée, le tout afin de susciter une certaine réflexion quant à la rédaction du libellé de la fameuse clause D14.- D5.1.

[124] Après étude du contexte, le Comité vient à la conclusion que l'intimée n'accuse pas les vendeurs de faire une fausse déclaration. Compte tenu de la difficulté de s'entendre sur un libellé, à notre avis, il s'agit tout simplement d'une mise en garde. De plus, le ton employé n'est pas inacceptable.

[125] Finalement, traitons du reproche du syndic qui concerne le texte suivant du courriel :

J'ai reçu un document de votre part, vous avez écrit vos nouvelles déclarations sur mes documents légaux OACIQ. Ceci est illégal.

(nos soulignements)

[126] La preuve révèle que Blain utilise en partie un formulaire de déclaration du vendeur de l'OACIQ pour rédiger une nouvelle narration au niveau de la fuite d'huile.

[127] L'intimée lui écrit qu'il est illégal de procéder ainsi. Est-ce que cette assertion de l'intimée est légitime dans le contexte? S'agit-il d'une accusation?

[128] De l'avis du Comité, l'intimée n'avait aucune raison de qualifier le geste d'illégal. Certes, une opération de courtage est un acte réservé uniquement aux titulaires de permis délivrés en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*. Toutefois, en rédigeant son texte sur le formulaire comme elle l'a fait, et en le présentant à l'intimée de cette façon, il est clair que Blain n'agissait pas à titre d'intermédiaire au sens de cette dernière loi et il est tout aussi manifeste qu'elle n'a pas posé un acte exclusif réservé aux courtiers immobiliers. Bref, Blain n'a rien fait d'illégal.

[129] Exaspérée par la situation, l'intimée a manqué de courtoisie envers Blain en qualifiant son geste d'illégal.

[130] L'intimée est donc déclarée coupable d'avoir enfreint l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur l'autre disposition réglementaire invoquée au soutien de ce chef d'accusation.

## **B) LE CHEF 2 DE LA PLAINTÉ**

[131] Le chef d'accusation 2 peut être dépeint comme suit : le syndic reproche à l'intimée d'avoir conseillé aux vendeurs de mettre en demeure Seddik, alors que ceux-ci n'étaient pas informés que Seddik avait signé un formulaire AS, donnant avis qu'il voulait rendre sa promesse d'achat nulle et non avenue en raison de son insatisfaction à l'égard du rapport préliminaire de Saint-Pierre établissant que le sol n'est pas contaminé.

[132] Ainsi donc, pour se décharger de son fardeau de preuve, le syndic adjoint doit prouver par une preuve prépondérante les éléments essentiels suivants :

- a) que lorsque l'intimée conseille aux vendeurs de mettre en demeure Seddik, les vendeurs ne sont pas informés que Seddik a signé un formulaire pour rendre sa promesse d'achat nulle et non avenue;
- b) que le conseil de l'intimée est mal avisé dans les circonstances.

[133] Cela étant dit, le syndic adjoint n'a pas à prouver toutes les allégations d'un chef d'accusation pour que la partie intimée soit déclarée coupable de ce chef<sup>46</sup>. Toutefois, chacun des éléments essentiels de l'infraction doit être établi avec prépondérance.

[134] De plus, dans l'affaire *Blanchet*, le Tribunal des professions écrit « que le professionnel ne saurait être déclaré coupable pour autre chose que ce qui est écrit dans la plainte<sup>47</sup>.

- **Est-ce que les vendeurs sont informés que Seddik veut rendre sa promesse d'achat nulle**

[135] Le 9 octobre 2020, les vendeurs incluant Seddik signent un formulaire de modifications (P-15). Bien que le texte du formulaire soit laconique, la preuve nous fait comprendre que les vendeurs sont disposés à déboursier 5 000 \$ en urgence pour faire exécuter un test de caractérisation du sol à l'endroit du déversement d'huile par Saint-Pierre de la firme Terrapex.

[136] Point tournant, Seddik accepte à ce moment de prolonger jusqu'au 23 novembre 2020 la clause 9.1 de sa promesse d'achat et il bénéficiera d'un délai de 3 jours de la réception du rapport de caractérisation pour s'en déclarer satisfait.

[137] Le rapport préliminaire est transmis à Blain en date du 22 octobre 2020.

---

<sup>46</sup> *Parizeau c. Barreau du Québec (syndics)*, 2001 QCTP 43 (CanLII) et *Médecins (Ordre professionnel des)*, c. *Fanous*, 2019 QCTP 69 (CanLII);

<sup>47</sup> *Blanchet c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTP 60 (CanLII), par. 97; voir aussi *Nadon c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2008 QCTP 12 (CanLII), par. 72;

[138] Ainsi, entre le 24 et le 28 octobre 2020, est-ce que Blain sait que Seddik veut rendre sa promesse d'achat nulle avec un formulaire AS (P-18)?

[139] Qu'est-ce que la preuve révèle à ce sujet?

[140] Tout d'abord, il y a le témoignage de Blain au sujet du formulaire AS.

[141] Blain affirme au cours de son témoignage n'avoir jamais vu ce document alors qu'elle est familière avec les nombreux formulaires et documents au dossier. De plus, le formulaire AS est signé par Seddik le 24 octobre 2020 à 13h28, soit à un moment charnière de la transaction. Il ne s'agit pas du tout d'un formulaire anodin ou de peu d'importance. Ainsi, il est difficile pour le Comité d'accorder de la crédibilité au témoignage de Blain lorsqu'elle nous dit n'avoir jamais vu ou reçu le formulaire AS du 24 octobre 2020 de Seddik.

[142] Pourquoi ? Parce que le formulaire AS de Seddik fait suite au courriel du 22 octobre 2020 relatif au test de sol qui vient d'être complété en urgence à la demande de Blain.

[143] Voici ce que l'expert Saint-Pierre écrit à Blain<sup>48</sup> :

Les résultats pour les paramètres analysés sont tous sous le critère « A » du ministère, donc tous conforme pour le résidentiel. Ce qui en soit, confirme nos observations sur le terrain.

Les résultats ne font office que pour la superficie de la tranchée, mais aucune (sic) indice de contamination n'a été vue (sic) dans celle-ci, ni autour du drain qu'on a pu dégagé (sic) dans l'espace de la tranchée.

(nos soulignements)

[144] Ainsi, alors que Blain vient tout juste de payer plus de 5 000 \$ pour obtenir en urgence un test de caractérisation de sol qui s'avère clairement favorable, elle ne sait pas ou n'apprend pas que Seddik veut faire échec à la transaction malgré un sol conforme?

[145] Autrement dit, dans un contexte où Seddik a accepté en date du 9 octobre 2020 (P-15) un test de caractérisation du sol, et ce, après en avoir discuté avec Saint-Pierre (D-3, page 5) qui lui a expliqué qu'il ne s'agissait pas d'une évaluation environnementale de Phase 1 ou de Phase 2, Blain ne sait pas que Seddik veut se sortir de la transaction? Nous ne le croyons pas.

[146] À notre avis, Blain a suivi méticuleusement avec l'intimée chacune des étapes de la transaction en ce qui concerne Seddik. Blain qui a définitivement lu avec attention la lettre de mise en demeure de Me Lévesque au motif qu'elle y relève une coquille au niveau du terme « carottes » qui doit être remplacé par « remblai » n'aurait pas lu le paragraphe

---

48 Pièce P-17, à la page 96 du PDF;

suivant de la mise en demeure<sup>49</sup>, soit :

Or, le 24 octobre dernier, Mme Moreau a reçu de la part de votre courtier immobilier le formulaire Avis et de suivi de réalisation des conditions portant le numéro AS 81660 avisant les Vendeurs qu'APRÈS EXAMEN DE DOCUMENT **LE CLIENT REND LA PROMESSE NULLE ET NON A VENUE**<sup>50</sup>.

(nos caractères gras)

[147] Cela étant dit, il y a une autre raison qui explique pourquoi Blain savait que Seddik avait rendu sa promesse d'achat nulle et non avenue.

[148] Il s'agit du texte de la mise en demeure de Me Raphaëlle Lévesque que Blain a lu. Au bout du compte, la mise en demeure est une riposte au fait que Seddik veut rendre sa promesse d'achat nulle. Bref, Blain ne peut pas ignorer ce que Seddik a fait, notamment vu les allégations suivantes :

Le ou vers le 5 octobre 2020, **vous avez accepté que les Vendeurs procèdent à leurs frais à une étude de caractérisation du site où était situé le réservoir en lieu et place des documents de décontamination et en lieu et place d'une étude Phase 2** en raison des frais déraisonnables qu'une telle étude représentait.

**Vers la même date, vous avez même eu l'opportunité de discuter avec le responsable de la firme Terrapex Environnement Ltée, monsieur Alexis St Pierre, géographe, qui vous expliqué en détail en quoi consistait le test.**

**Le 9 octobre 2020**, par l'entremise du *Formulaire de modification* portant le numéro MO 28722, **vous avez prolongé au 23 octobre 2020 la date limite identifiée à la clause 9.1 de la promesse d'achat PA 79676 pour recevoir les résultats du test de caractérisation**, tel qu'il appert de la copie du Formulaire de modification portant le numéro MO 28722 jointe à la présente.

**Le 14 octobre 2020, le test de caractérisation a été effectué par Terrapex Environnement Ltée**, les Vendeurs ayant payé des frais d'urgence pour un total de 5 173,88 \$ qui n'inclut pas le remblaiement des carottes, tel qu'il appert de la facture du 26 octobre 2020 jointe à la présente.

(...)

---

49 Pièce P-22, à la page 123 du PDF;

50 Voir la pièce P-18, formulaire AS 81660, clause AV4.4 : L'ACHETEUR a procédé à l'examen et à la vérification des documents énumérés à cette clause et déclare qu'il n'en n'est pas satisfait. En conséquence, il rend la promesse d'achat nulle et non avenue;

**Or, le 24 octobre dernier, Mme Moreau a reçu de la part de votre courtier immobilier le formulaire *Avis et de suivi de réalisation des conditions* portant le numéro AS 81660 avisant les Vendeurs qu' « APRÈS EXAMEN DE DOCUMENT LE CLIENT REND LA PROMESSE NULLE ET NON A VENUE ».**

Le 26 octobre vers 21h36, vous avez néanmoins transmis un courriel à M. Daoud et à son directeur d'agence les informant que vous étiez **toujours intéressé par l'Immeuble**, mais que vous demandiez une **baisse de prix de plusieurs milliers de dollars**. Le directeur d'agence de M. Daoud a ensuite transmis ce courriel à la directrice d'agence de Mme Moreau, sans aucun doute afin de mettre pression pour négocier à la baisse le prix.

En date d'hier, le notaire censé instrumenter la vente a informé Mme Moreau que vous lui aviez retiré le mandat et aviez récupéré le prix de vente, et ce, en date du 8 octobre 2020, ce qui est surprenant puisque rappelons que le 9 octobre vous acceptiez de prolonger le délai de la clause 9.1 au 23 octobre pour recevoir les résultats du test de caractérisation.

Il n'existe aucun motif permettant de justifier la nullité de la Promesse et votre refus de donner suite à vos obligations d'acheter l'Immeuble selon les termes et le prix convenu. **Sachez également que l'obtention d'un prêt pour votre nouveau projet de construction ne faisait pas partie des conditions de la Promesse et ne peut être invoquée.**

(nos caractères gras)

[149] Ainsi donc, pour les motifs qui précèdent, le Comité vient à la conclusion que les vendeurs étaient bien au fait que Seddik avait signé un formulaire AS par lequel il cherchait à rendre sa promesse d'achat nulle. Il en découle que la partie plaignante ne se décharge pas de son fardeau de prouver que Blain n'avait pas été informé que la promesse d'achat PA 79676 avait été rendue nulle et non avenue via l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 81660.

- **Est- ce que l'intimée conseille les vendeurs de mettre en demeure Seddik et ce conseil est-il mal avisé dans les circonstances?**

[150] Le chef 2 reproche à l'intimée plus particulièrement d'avoir conseillé les vendeurs de mettre en demeure Seddik. À notre avis, la preuve prépondérante établit que l'intimée conseille à Blain de mettre en demeure Seddik et qu'à cette fin, elle voit à retenir les conseils et services de Me Lévesque.

[151] Voici pourquoi. Le 24 octobre 2020, lorsque Seddik refuse le résultat du test de caractérisation et soumet son formulaire AS, l'intimée communique avec sa dirigeante d'agence.

[152] Le 26 octobre 2020, l'intimée transmet le message texte suivant à Me Raphaëlle Lévesque dans lequel elle demande à l'avocate de lui formuler une opinion :

Peux-tu m'appeler svp

Mon dirigeant a parler (sic) à son dirigeant il change la chronologie des événements il dit vouloir sortir de l'offre à cause de la première déclaration du vendeur mais par la suite il y a plein d'échange courriel, de correction et transparence et il accepte le test de sol avec la nouvelle version des faits... Ma dirigeante me propose demain matin avant de bouger voir s'il reviens (sic) en contre-offre de prix acceptant mon test de sol... **moi je ne suis pas d'accord c'est malhonnête quand (sic) penses-tu?**

(nos soulèvements et caractères gras)

[153] Plus loin dans l'échange de messages, Me Lévesque demande à l'intimée de lui faire parvenir une ébauche de la trame factuelle afin de sauver du temps.

[154] La trame factuelle se retrouve à la pièce P-22 et reflète bien chacune des étapes de la transaction avec Seddik.

[155] Cela étant dit, il ressort de la preuve documentaire que l'intimée retient les services de Me Lévesque aux fins de transmettre une mise en demeure à Seddik et que Blain est en parfait accord avec le processus qui vise à forcer Seddik de respecter son engagement. En effet, le 28 octobre 2020, à 15h22, Me Lévesque transmet le projet de lettre de mise en demeure à l'intimée. À 15h46, l'intimée fait parvenir le projet à Blain. Le 28 octobre 2020, Blain approuve le document en écrivant : « Suite à la lecture, nous sommes d'accord pour procéder à la suite des choses. »<sup>51</sup>.

[156] Dans les circonstances de la présente affaire et particulièrement en raison du fait que Blain avait trouvé un immeuble à Saint-Jean-sur-Richelieu qui lui permettait de réaliser un projet de vie, l'intimée était bien fondée de retenir les services de Me Lévesque afin de protéger les intérêts de Blain et ainsi tenter de forcer la main de Seddik qui manifestement ne respectait pas son engagement d'accepter le résultat d'une caractérisation exempte de contamination.

[157] Quelques mots au sujet du comportement inacceptable de Seddik.

[158] En 2022, dans *OACIQ c. Dubé*<sup>52</sup>, le Comité était saisi d'un dossier dans lequel un promettant-acheteur avait exercé son droit en vertu de la clause 9.1 de sa promesse

---

51 Pièce D-13;

52 2022 CanLII 69749 (QC OACIQ);

d'achat à l'encontre des exigences de la bonne foi et de manière déloyale envers le courtier inscripteur. L'objectif du promettant-acheteur dans cette affaire était le même que celui de Seddik, soit se sortir d'une transaction dont il ne voulait plus, et ce, sans aucun motif.

[159] Voici ce que le Comité écrivait sur la question :

[73] Ainsi donc, deux jours après l'acceptation de la promesse d'achat par Fortin, Aubé ne veut pas tenir ses engagements. **Il cherche uniquement à se sortir d'une transaction dont il ne veut plus.** Cependant, la TD ne l'aidera pas.

[74] **L'objectif d'Aubé est donc de tromper l'intimée afin de pouvoir se sortir de l'impasse.**

[76] **Certes, tout promettant-acheteur a le droit de ne pas se déclarer satisfait des documents requis** ou lorsqu'il n'a pas reçu certains documents dans le délai prescrit, d'exercer l'option prévue à la clause 9.1 et faire parvenir un avis écrit au vendeur afin de rendre sa promesse d'achat nulle et non avenue. **Mais encore faut-il que ce droit prévu à la promesse d'achat soit exercé suivant les exigences de la bonne foi.**

[77] Me Vincent Karim, dans son ouvrage Les obligations, définit la notion de bonne foi comme suit :

183. La bonne foi peut néanmoins être définie comme étant une norme sociale de comportement. À l'analyse des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q., **il apparaît que le législateur a voulu énoncer une norme de comportement acceptable en matière d'exercice des droits civils.** Il est cependant plus facile de définir la mauvaise foi et de procéder ensuite selon une analyse a contrario. **Ainsi, la mauvaise foi est l'exercice d'un droit en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable allant à l'encontre des exigences de la bonne foi. Elle se caractérise par un écart marqué relativement aux normes de comportement qui sont acceptées par la société.** Il importe toutefois de ne pas associer le concept de mauvaise foi avec celui du comportement frauduleux. En effet, en l'absence de la part du débiteur d'actes concrets de dissimulation, de manœuvres mensongères, dolosives ou autrement frauduleuses, un comportement répréhensible et teinté de mauvaise foi n'est pas nécessairement frauduleux.

184. **La bonne foi se définit par l'absence d'intention malveillante chez la personne ayant le sentiment d'agir avec probité et loyauté.** La personne demeure de bonne foi lorsqu'elle croit erronément qu'elle respecte ses obligations, mais qu'elle y contrevient en raison d'une mauvaise perception de la situation

factuelle ou juridique.

(références omises, nos soulignements)

[78] Or, en l'espèce, l'intention malveillante d'Aubé est prouvée.

[160] Tout comme dans l'affaire *Dubé* précitée, nous sommes d'avis que l'intention malveillante de Seddik est démontrée dans le présent dossier. Pour s'en convaincre davantage si nécessaire, on n'a qu'à prendre connaissance de sa demande d'assistance<sup>53</sup>. Ainsi donc, nous sommes d'opinion que Seddik n'exerce pas ses droits civils suivant les exigences de la bonne foi lorsqu'il tente en l'espèce d'utiliser la clause 9.1 pour renier un engagement clair suivant la preuve.

[161] À nos yeux, il ne s'agit que d'un prétexte pour se défaire de la transaction puisque Seddik a trouvé un autre projet<sup>54</sup>.

[162] Bref, l'intimée a bien fait. Elle est donc acquittée de toutes les infractions alléguées au chef 2 de la plainte.

### **C) LE CHEF 3 DE LA PLAINTÉ**

[163] Le chef 3 allègue que l'intimée n'a pas transmis sans délai à son agence les documents suivants :

- a) À compter du 25 septembre 2020, la promesse d'achat PA 79676 (P-5), ainsi que tous les documents subséquents s'y rapportant;
- b) À compter du 26 septembre 2020, les pièces justificatives des travaux sur l'immeuble reçues des vendeurs.

[164] Au soutien de sa preuve, le syndic adjoint dépose la pièce P-30 et fait entendre la dirigeante Loubna Makraji qui explique le fonctionnement de la GED (gestion électronique des documents) à l'agence de l'intimée.

[165] Questionnée sur les problèmes que l'intimée aurait rencontrés relativement à la gestion de ses documents, Makraji est d'avis que s'il est vrai que l'intimée a eu des difficultés avec la GED de ses documents, tous les autres courtiers de l'agence auraient également rencontré une telle problématique. En d'autres mots, Makraji ne partage pas la thèse de l'intimée.

---

53 Pièce P-29, aux pages 191 et 192;

54 Voir le courriel P-19 du 24 octobre 2002 que l'intimée transmet au courtier Daoud et à sa dirigeante d'agence où elle écrit notamment : « En aucun cas votre client a le droit de mettre un terme à notre offre d'achat pour un autre projet. » ;

[166] D'ailleurs, en date du 8 octobre 2024, l'agence de l'intimée n'avait toujours pas reçu les documents dans son système *Prospects* de gestion électronique des documents. De plus, aux termes de l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*, la transmission du courriel D-19g) par l'intimée à ses dirigeants d'agence en date du 14 mai 2021 ne satisfait aucunement aux exigences de la disposition réglementaire.

[167] Quant au témoignage de l'intimée sur la question, il ressort qu'elle se fie au soutien administratif de son agence pour la gestion électronique de ses documents. Or, comme le Comité le décide dans l'affaire *Barchichat*<sup>55</sup>, le « professionnel qui choisit de déléguer à un subalterne certaines de ses obligations professionnelles demeure responsable des actes ou omissions de cette personne ». En conséquence, sur les chefs 3a) et 3b), l'intimée est déclarée coupable d'avoir enfreint l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*. Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions réglementaires invoquées au soutien de ce chef d'accusation.

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

**DÉCLARE** l'intimée coupable du chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**ACQUITTE** l'intimée de toutes les infractions alléguées au soutien du chef 2 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimée coupable des chefs 3a) et 3b) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*.

**ORDONNE** un arrêt conditionnel des procédures sur les autres disposition réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 et 3.

**DEMANDE** au secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties pour l'audition sur la sanction;

**LE TOUT**, frais à suivre.

---

55 OACIQ c. *Barchichat*, 2021 CanLII 137385 (QC OACIQ), par. 111;

*Daniel Fabien*

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



---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité de discipline

*Denyse Marchand*

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



---

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

*Christian Goulet*

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



---

M. Christian Goulet, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

Me Stéphanie Bouchard  
Procureure de la partie plaignante

Me Martin Fortier  
Procureur de la partie intimée

Dates d'audience: 7 et 8 octobre 2024