

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-24-2519

DATE : 27 novembre 2024

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier	Membre
M. Christian Goulet, courtier immobilier	Membre

BRYAN CAREY, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

CHRISTINE GIROUARD, (G4642)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

**ORDONNANCE DE NON-ACCÈSSIBILITÉ AUX PIÈCES P-2 À P-352,
LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE
IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)**

I. Historique de l'intimée devant le Comité

[1] Tout fait irruption le 17 mai 2023, lorsque *La Presse* publie un papier intitulé « Des offres bidon pour hausser les prix » qui aborde une pratique illégale de l'intimée et de son conjoint qui est de nature à causer préjudice aux consommateurs mais également à l'image et la crédibilité de la profession de courtier immobilier.

[2] Le 19 mai 2023, l'agence RE/MAX d'ICI met fin à toute relation d'affaires avec l'intimée et son conjoint.

[3] Le 25 mai 2023, dans les dossiers 33-23-2470 et 33-23-2471 du Comité, le syndic adjoint Martin Cayer dépose une requête en suspension provisoire (ci-après le « Premier dossier »).

[4] Le 19 juillet 2023, le Comité présidé par Me Patrick de Niverville suspend provisoirement les permis de courtier immobilier de l'intimée et de son conjoint.

[5] Le 19 janvier 2024, dans le Premier dossier, l'intimée est déclarée coupable d'avoir enfreint les chefs d'accusation suivants :

Immeuble 1

1. Le ou vers le 22 février 2022, l'intimée a mis en place un stratagème frauduleux visant à inciter les acheteurs A et B à bonifier leur promesse d'achat initiale en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 10050, contrevenant ainsi 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*.

Immeuble 2

2. Le ou vers le 6 juin 2022, l'intimée a mis en place un stratagème frauduleux visant à inciter les promettants acheteurs L et M à bonifier leur promesse d'achat initiale en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 58219, contrevenant ainsi 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*.

2.1 Le ou vers le 7 juin 2022, l'intimée a demandé au courtier collaborateur C si les promettants acheteurs D et E voulaient bonifier leur promesse d'achat PA 09435 après lui avoir frauduleusement représenté qu'elle avait reçu une promesse d'achat dont le montant offert était supérieur, contrevenant ainsi 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*..

Immeuble 3

3. Le ou vers le 4 juillet 2021, l'intimée a fait défaut de transmettre aux vendeurs F et G la contre-proposition CP 96519 de ses clients acheteurs dans les délais et a faussement représenté à ces derniers que les vendeurs F et G l'avait (aient) refusé (e) et exigeaient un montant plus élevé, contrevenant ainsi 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*.

Immeuble 4

4. (...)

5. Le ou vers le 6 octobre 2021, l'intimée a demandé au courtier collaborateur I si les promettants acheteurs J et K voulaient bonifier leur promesse d'achat PA 73499 après lui avoir frauduleusement représenté qu'elle avait reçu une promesse d'achat dont le montant offert était supérieur, contrevenant ainsi 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*.

6. Entre les ou vers les 18 et 27 octobre 2021, (...) l'intimée a tenté de faire exclure (...) la garantie légale de qualité de la transaction de vente après que la promesse d'achat PA 73499 ait été acceptée, a remis l'immeuble sur le marché, et a menacé le courtier immobilier des acheteurs que son client vendeur ne se rendrait pas chez le notaire pour signer l'acte de vente si la garantie légale de qualité n'était pas exclue, contrevenant ainsi 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*.

[6] Le 22 février 2024, une nouvelle plainte est déposée contre l'intimée par le syndic adjoint Bryan Carey (ci-après le « Deuxième dossier »).

[7] Dans le Deuxième dossier, la plainte reproche essentiellement à l'intimée d'avoir mis en place un stratagème illégal afin de susciter des surenchères et aussi d'avoir faussement représenté aux courtiers immobiliers de promettant-acheteurs qu'ils devaient bonifier le prix offert de la promesse d'achat de leurs clients alors que le montant offert était déjà le plus élevé parmi les autres promesses d'achat reçues.

[8] Le 25 mars 2024, le Deuxième dossier est fixé pour une audition d'une durée de 13 jours, s'échelonnant du 16 octobre au 7 novembre 2024. Le syndic adjoint a 35 témoins à faire entendre.

[9] Le 29 août 2024, dans le Premier dossier, le Comité rend sa décision sur la sanction et suspend le permis de courtier immobilier de l'intimée pour une période de **14 ans** tout en la condamnant au paiement d'une amende globale de **50 000 \$**¹.

[10] Le 21 octobre 2024, au cours d'une conférence de gestion tenue dans le Deuxième dossier, le Comité est avisé qu'un règlement hors Cour est intervenu.

[11] Ainsi donc, en l'espèce, il y aura un plaidoyer de culpabilité, les parties présenteront au Comité une recommandation conjointe sur la sanction et l'audition pourra se tenir en

1 OACIQ C. Girouard, 2024 CanLII 87061 (QC OACIQ);

visioconférence.

II. L'audition Zoom du 30 octobre 2024

[12] Le syndic adjoint Bryan Carey est présent et représenté par Me Stéphanie Bouchard.

[13] Quant à l'intimée, elle est absente mais dûment représentée par son procureur, Me Martin Courville. De plus, Me Couville entend déposer un plaidoyer de culpabilité écrit et signé de la main de sa cliente une fois les formalités suivantes exécutées.

III. Le retrait du chef 1 et la plainte modifiée

[14] Me Bouchard sollicite la permission du Comité de retirer le chef 1 et de modifier le chef 2 de la plainte afin que celle-ci se lise dorénavant comme suit :

1. (...)

2. Au courant des années 2021 et 2022, l'intimée a mis en place un stratagème afin de susciter des surenchères en mettant en marché les immeubles suivants à des prix de vente en-dessous de leur valeur marchande :

- a) Immeuble 1
- b) Immeuble 2
- c) Immeuble 4
- d) Immeuble 6

contrevenant, ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

3. À Repentigny, au courant des années 2021 et 2022, l'intimée a (...) faussement **représenté aux courtiers immobiliers des promettants acheteurs** qu'ils devaient bonifier le prix offert de la promesse d'achat de leurs clients ou qu'ils devaient offrir un prix donné alors que le montant offert était déjà le plus élevé parmi les autres promesses d'achat reçues, et ce, dans le cadre des transactions immobilières suivantes :

- a) Immeuble 1
- b) Immeuble 3
- c) Immeuble 4
- d) Immeuble 5
- e) Immeuble 6
- f) Immeuble 7

g) Immeuble 8

h) Immeuble 9

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 62, 69 et 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

[15] Considérant qu'il est dans l'intérêt de la justice et des parties que le retrait du chef 1 soit autorisé et également de permettre la modification du chef 3, séance tenante, le Comité fait droit aux deux demandes.

IV. Le plaidoyer de culpabilité écrit de l'intimée

[16] Au nom de l'intimée, Me Courville dépose un plaidoyer de culpabilité écrit dûment signé par sa cliente en date du 24 octobre 2024. Le document se lit comme suit :

1. Je reconnais ma culpabilité aux infractions alléguées aux chefs 2 et 3 de la plainte disciplinaire modifiée;
2. J'ai eu l'occasion de consulter mon avocat sur les implications de ce plaidoyer et j'en comprends la portée;
3. J'ai eu l'occasion de prendre connaissance de la divulgation de la preuve ainsi que des pièces au soutien de la plainte disciplinaire et en avoir discuté avec mon avocat;
4. Je comprends et reconnais que ce plaidoyer n'est pas conditionnel à l'issue de toute procédure civile;
5. Je comprends que mon plaidoyer ne peut être conditionnel aux sanctions qui me seront imposées par le Comité de discipline;
6. Ma décision d'enregistrer ce plaidoyer a été prise librement, sans menace ni contrainte, et représente ma volonté;
7. Je comprends que le Comité de discipline n'est pas lié par une entente intervenue entre les parties quant aux recommandations communes qui seront faites sur les sanctions et qu'ultimement, le Comité de discipline pourrait décider de ne pas suivre ces recommandations et imposer d'autres sanctions.

[17] Le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimée². Ainsi, quant au chef 2, l'intimée est coupable d'avoir enfreint les 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.*

[18] Toutefois, afin de respecter la règle interdisant les condamnations multiples, le

² Soulignons que suivant les enseignements du Tribunal des professions dans *Pivin c. Inhalothérapeutes*, 2002 QCTP 32, par. 13., ce plaidoyer de culpabilité engendre une reconnaissance par l'intimée que les faits reprochés constituent des fautes disciplinaires;

Comité déclare l'intimée coupable d'avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement*, au motif que celui-ci répond de façon plus précise à l'infraction commise dans la présente affaire et ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard de l'autre disposition de rattachement.

[19] Quant au chef 3, l'intimée est coupable d'avoir contrevenu aux articles 62, 69 et 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[20] Cependant, le Comité déclare l'intimée coupable d'avoir enfreint l'article 90 du *Règlement*, puisqu'il représente plus précisément l'infraction commise en l'espèce, soit :

Art. 90. Le courtier ou le dirigeant **d'agence ne doit ni abuser de la bonne foi d'un autre titulaire d'un permis, ni user de procédés déloyaux envers celui-ci**, ni chercher à obtenir un avantage indu sur lui. Il doit notamment s'abstenir de représenter faussement qu'il détient un contrat de courtage immobilier, qu'un contrat de courtage immobilier lui a été confié en exclusivité ou qu'un immeuble n'est pas disponible pour fins de visite.

(nos caractères gras)

[21] Cela étant dit, un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions réglementaires invoquées au soutien du chef 3.

V. La preuve commune

[22] Les procureurs des parties ont fait un travail colossal dans le présent dossier. Ils ont déposé en preuve plus de 2000 pages de pièces documentaires (P-1 à P-352) et ont rédigé un résumé conjoint des faits comportant 155 paragraphes lequel est assorti d'une Annexe nous permettant de visualiser pour chacun des immeubles le stratagème sur toutes et chacune des bonifications alléguées au chef 3.

[23] Le résumé conjoint des faits produit en preuve sous la pièce P-353 de même que son Annexe³ nous fait voir la trame factuelle qui suit :

1. L'intimée a été titulaire d'un permis de courtier immobilier (G4642) du 16 mai 2013 au 19 mai 2023, date à laquelle son permis a été suspendu, tel qu'il appert de l'attestation de titulaire de permis, pièce P-1 ;
2. En 2021 et 2022, les transactions évoquées aux chefs de la plainte ont lieu pendant la période de surchauffe immobilière, dans le contexte exceptionnel de la crise sanitaire liée à la COVID 19 ;
3. L'annexe des détails des transactions des Immeubles et des échanges fait partie intégrante du présent résumé ;

3 L'Annexe au résumé conjoint des faits P-353 est reproduite à la suite du dispositif de la présente décision;

Immeuble 1, Index des immeubles, pièce P-2 (Chefs 2 et 3)

4. En 2021, la valeur uniformisée de l'Immeuble 1 au rôle de taxation est de 503 000\$, tel qu'il appert de la pièce P-3 ;

5. Le 2 avril 2021, en tant que courtier inscripteur pour la vente de l'Immeuble 1 dont ses parents sont propriétaires (« Parents de l'Intimée »), l'Intimée déclare son lien de parenté, tel qu'il appert de l'avis de divulgation – Achat – Vente – Échange, pièce P-4 ;

6. Le 2 avril 2021, les Parents de l'Intimée confient à l'agence Re/Max D'Ici, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble 1, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif – Vente CCV 22574, des déclarations du vendeur DV 19738, de la fiche descriptive Centris 24050521 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, pièce P-5 ;

7. Le contrat de courtage, pièce P-5, prévoit notamment :

- a) Une date d'expiration : 30 juin 2021 (2.1) ;
- b) Un prix de mise en marché : 549 700\$ (4.1) ;
- c) Une rétribution : 4% (7.1) ;
- d) Autres déclarations et conditions (11.1) :
 - Toutes les offres seront présentées du lundi 9h au samedi 17 h. Celles-ci devront être ouvertes minimum 48 heures.
 - Les offres seront présentées (sic) le 14 avril à 18h. Les visites seront à partir du 9 avril 9ham
 - Si la vente est conclue en haut de 620,000\$ la commission sera de 5% plus taxes.

8. Dans le cadre de l'enquête, le Plaignant a obtenu des fiches Centris de comparables ainsi que celles détenues au dossier de l'agence de l'Intimée, tel qu'il appert des fiches Centris, pièces P 6a) à P-6v), afin d'estimer le prix de mise en marché ;

9. Les comparables obtenus par le Plaignant sont évalués entre 525 000\$ et 876 000\$, pièces P-6a) à P-6q), alors que les comparables déposés au dossier de l'agence de l'Intimée, pièces P-6r) à P-6v), présentent une évaluation entre 625 000\$ et 705 000\$. Le prix de mise en marché de l'Immeuble 1 est donc de 75 300\$ en-dessous du plus bas comparable de l'Intimée ;

10. Le 8 avril 2021, l'Intimée inscrit l'Immeuble 1 sur le site de diffusion, tel qu'il appert de la fiche Centris, pièce P-5 ;

11. Entre le 10 et le 14 avril 2021, 32 promesses d'achat, six bonifications avant acceptation et une contre-proposition sont signées par des promettants acheteurs et/ou les Parents de l'Intimée, tel qu'il appert des pièces P-7 à P-45, dont les prix offerts vacillent entre 560 000\$ et 770 111\$,

soit un écart de 220 411\$ entre le prix de mise en marché et l'offre la plus élevée ;

Voir Annexe – Immeuble 1 pour obtenir les détails des documents transactionnels

12. Le 14 avril 2021, soit le lendemain de l'envoi de la promesse d'achat, pièce P-16, de ses clients, le Courtier des Acheteurs 10 – IM1 reçoit un appel de l'Intimée. Il rapporte que l'Intimée l'informe alors que l'offre de ses clients est en deuxième position et lui recommandant vivement d'obtenir une bonification, et ce, alors que l'offre de ses clients est déjà la plus élevée. Ses clients acceptent et bonifient leur offre à 770 111\$, tel qu'il appert de la bonification avant acceptation BO 62024, pièce P-42 ;

13. De façon concomitante à la signature des promesses d'achat et bonifications avant acceptation, l'Intimée contacte à nouveau le Courtier des Acheteurs 10 – IM1 pour lui demander si ses clients veulent bonifier une seconde fois, ce qu'ils refusent ;

14. Le 14 avril 2021, les Parents de l'Intimée acceptent la promesse d'achat et bonifications des Acheteurs 10 – IM1 au montant de 755 111\$ bonifié à 770 111\$, pièces P-16 et P-42 ;

15. Les 24 et 27 avril 2021, les parties lèvent la condition de l'inspection et conviennent de l'exécution de travaux à la charge des Parents de l'Intimée, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 39866, pièce P-46 ;

16. Le 28 avril 2021, les Parents de l'Intimée demandent que la date d'occupation soit reportée au 15 juillet 2021, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 68900 signé par les Parents de l'Intimée, pièce P-47 ;

17. Les 29 et 30 avril 2021, les parties prolongent la date d'obtention du financement hypothécaire des Acheteurs 10 – IM1 au 30 avril 2021, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 71100, pièce P-48 ;

18. Le 6 mai 2021, RBC confirme l'acceptation du financement hypothécaire aux Acheteurs 10 – IM1, tel qu'il appert de la lettre d'approbation hypothécaire, pièce P-49, accusée de réception par les Parents de l'Intimée ;

19. Les 7, 9 et 11 juin 2021, les parties établissent de nouvelles dates pour l'occupation, la signature de l'acte de vente et le calcul des répartitions, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 17699, pièce P-50 ;

20. Le 10 juin 2021, l'agence de l'Intimée émet une facture de rétribution aux Parents de l'Intimée d'une somme de 44 271,76 \$, laquelle fera l'objet d'un partage de rétribution avec le Courtier des Acheteurs 10 – IM1, tel qu'il appert des pièces P-51 à P-54 ;

21. Le 22 juin 2021, l'acte de vente intervient entre les Parents de l'Intimée et les Acheteurs 10 – IM1, tel qu'il appert de la pièce P-55 ;

22. Le 18 mai 2023, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée par les Acheteurs 10 – IM1 à l'OACIQ, tel qu'il appert de la pièce P-56 ;

Immeuble 2, Index des immeubles, pièce P-57 (Chef 2)

23. En 2022, la valeur uniformisée de l'Immeuble 2 au rôle de taxation est de 446 300\$, tel qu'il appert de la pièce P-58 ;

24. Le 21 février 2022, F.A. et S.T. (« Vendeurs – IM2 ») confient à l'agence Re/Max D'Ici, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble 2, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif – CCV 38348, des déclarations du vendeur DV 56780, de la fiche descriptive Centris 21584470 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, pièce P-59 ;

25. Le contrat de courtage, pièce P-59, prévoit notamment :

- a) Une date d'expiration : 30 août 2022 (2.1) ;
- b) Un prix de mise en marché : 499 700\$ (4.1) ;
- c) Autres déclarations et conditions (11.1) :

Les visites débutent le 11 mars 2022 à 13 h

Les offres seront présentées le 15 mars 2022 à 18 h et demandons à les recevoir avant 16 heures. De plus, les offres devront être ouvertes jusqu'au lendemain 23h59. Il n'y aura aucune présentation d'offre le dimanche.

Les parties conviennent de reporter la transmission des informations concernant l'IMMEUBLE aux abonnés des services de diffusion (clause 6.1) le ou avant le 10 mars 2022 pour l'une ou l'autre des raisons suivantes qui retardent la mise en marché de l'IMMEUBLE :

- La préparation physique des lieux est en cours.

26. Dans le cadre de l'enquête, le Plaignant a obtenu des fiches Centris de comparables ainsi que celles détenues au dossier de l'agence de l'Intimée, tel qu'il appert des fiches Centris, pièces P-60a) à P-60h) ;

27. Les comparables obtenus par le Plaignant, pièces P-60a) à P-60f), sont évalués entre 480 000\$ et 850 000\$, alors que les comparables déposés au dossier de l'agence de l'Intimée, pièces P-60g) et P-60h), affichent des évaluations de 575 000\$ et 730 000\$. Le prix de mise en marché de l'Immeuble 2 est donc 75 300\$ en-dessous du plus bas comparable de l'Intimée ;

28. Le 10 mars 2022, l'Intimée inscrit l'Immeuble 2 sur le site de diffusion, tel qu'il appert de la fiche Centris, pièce P-59 ;

29. Entre le 13 et le 16 mars 2022, 38 promesses d'achat, cinq bonifications avant acceptation et trois contre-propositions sont signées par des promettants acheteurs et/ou les Vendeurs – IM2, tel qu'il appert des documents transactionnels pièces P-61 à P-96, P-98 à P-103, P-105, P-106, P-109 et P-110 et des échanges ImmoContact, pièces P-128 et P-129, dont les prix offerts vacillent entre 490 000\$ et 715 000\$, soit un écart de 215 300\$ entre le prix de mise en marché et l'offre la plus élevée ;

Voir Annexe – Immeuble 2 et Immeuble 2 – Échanges pour obtenir le détail des documents transactionnels et les échanges ImmoContact entre l'Intimée, son bureau et les Courtiers des Acheteurs 33 – IM2

30. De façon concomitante à la signature des promesses d'achat, selon la version des Acheteurs 33 – IM2, l'Intimée a fait des représentations auprès des Courtiers des Acheteurs 33 – IM 2 en leur mentionnant que les offres reçues tournaient autour de 700 000\$, et que si leurs clients bonifient à 715 000\$, la maison était à eux, ce que leurs clients ont fait ;

31. Le 16 mars 2022, les Courtiers des Acheteurs 33 – IM2 obtiennent les documents transactionnels signés ainsi qu'une lettre de présentation, préapprobation hypothécaire de leurs clients, tel qu'il appert du courriel et annexe, pièce P-97 ;

32. Le 16 mars 2022, les Courtiers des Acheteurs 33 – IM2 transmettent à l'Intimée la promesse d'achat, la lettre de présentation de leurs clients, leur préapprobation hypothécaire ainsi que la bonification avant acceptation, tel qu'il appert du courriel pièce P-104 référant aux pièces P-96, P-97 et P-103 ;

33. Le 16 mars 2022, les Vendeurs – IM2 acceptent la promesse d'achat et bonification des Acheteurs 33 – IM2 au montant de 700 000\$ bonifié à 715 000\$, pièces P-96 et P-103 ;

34. Le 16 mars 2022, l'Intimée transmet l'acceptation de la promesse d'achat et bonification des Acheteurs 33 – IM2 à leurs courtiers, tel qu'il appert du courriel, pièce P-107 ;

35. Les 16 et 17 mars 2022, les parties devancent la date de signature de l'acte de vente au 9 juin 2022, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 95229, pièce P-108 ;

36. Le 17 mars 2022, les Promettants acheteurs 29 – IM2 signent une contre-proposition, laquelle est répondue le 19 mars 2022 par les Vendeurs – IM2 par une contre-proposition conditionnelle à une deuxième promesse d'achat, tel qu'il appert des contre-propositions CP 91425 et CP 91585, pièces P-109 et P-110 ;

37. Le 23 mars 2022, BMO confirme l'acceptation de financement hypothécaire des Acheteurs 33 – IM 2, tel qu'il appert de la lettre d'approbation hypothécaire, pièce P-112, accusée de réception par les

Vendeurs – IM 2 et des échanges de courriels entre les Courtiers des Acheteurs 33 – IM2 et le bureau de l'Intimée les 23 et 24 mars 2022, pièces P-113 et P-115 ;

38. Les 23 et 24 mars 2022, les Vendeurs – IM2 et Acheteurs 33 – IM2 lèvent la condition de l'inspection, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 21702, pièce P-111, et des échanges de courriels entre le Courtier des Acheteurs 33 – IM2 et le bureau de l'Intimée, pièce P-114 ;

39. Le 4 avril 2022, l'agence de l'Intimée émet une facture de rétribution aux Vendeurs – IM2 d'une somme de 41 103,56\$, laquelle fera l'objet d'un partage de rétribution avec les Courtiers des Acheteurs 33 – IM2, tel qu'il appert des pièces P-116, P-117 et P-119 à P-122 ;

40. Le 9 juin 2022, l'acte de vente intervient entre les Vendeurs – IM2 et les Acheteurs 33 – IM2, tel qu'il appert de la pièce P-118 ;

41. Le 18 mai 2023, à la suite de la parution d'articles de journaux dénonçant la participation de l'Intimée dans la pratique d'offres bidons pour faire augmenter le prix de ses inscriptions, les Acheteurs 33 – IM2 demandent à l'agence de l'Intimée toute la documentation en lien avec leur dossier, tel qu'il appert de la lettre, pièce P-123 et des échanges courriels, pièces P-124 à P-126 ;

42. Le 30 mai 2023, à la suggestion du dirigeant d'agence de l'Intimée, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée par les Acheteurs 33 – IM2 à l'OACIQ, tel qu'il appert de la pièce P-127 ;

Immeuble 3, Index des immeubles, pièce P-130 (Chef 3)

43. Le 6 mai 2021, K.W. Et A.M (« Vendeurs – IM3 ») confient à l'agence Re/Max D'Ici, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble 3, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif – Vente CCV 26655, des déclarations du vendeur DV 32711, du formulaire de modifications MO 96414 signé le 19 mai 2021, de la fiche descriptive Centris 17263529 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, pièce P-131 ;

44. Le contrat de courtage, pièce P-131, prévoit notamment :

- a) Une date d'expiration : 30 octobre 2021 (2.1) ;
- b) Un prix de mise en marché : 407 700\$ (4.1) ;
- c) Autres déclarations et conditions (11.) :

(...) Le vendeur ne répondra à aucune offre avant le 26 mai à 18h

Les visites débuteront à partir du 21 mai à 15h

45. Le 20 mai 2021, l'Intimée inscrit l'Immeuble 3 sur le site de diffusion, tel qu'il appert de la fiche Centris, pièce P-131 ;

46. Entre le 22 et le 26 mai 2021, 16 promesses d'achat et quatre bonifications avant acceptation sont signées par des promettants acheteurs et/ou les Vendeurs – IM3, tel qu'il appert des pièces P-132 à P-152 et des échanges ImmoContact, pièces P-166 et P-167, dont les prix offerts vacillent entre 410 000\$ et 535 000\$;

Voir Annexe – Immeuble 3 et Annexe – Immeuble 3 – Échanges pour obtenir le détail des documents transactionnels et les échanges ImmoContact entre l'Intimée, son bureau et le Courtier des Acheteurs 11 – IM3

47. Lors d'une conversation téléphonique, le Courtier des Acheteurs 11 – IM3 rapporte que l'Intimée l'informe que l'offre de ses clients est dans ses deux meilleures offres et lui demande s'ils veulent bonifier ;

48. Le courtier des Acheteurs 11 – IM3 rapporte que l'Intimée lui a fait de fausses représentations afin de l'inciter à bonifier son offre puisqu'à ce moment, la promesse d'achat, pièce P-145, des Acheteurs 11 – IM3 était déjà 16 000\$ au-dessus de l'offre la plus près ;

49. Le 26 mai 2021, les Vendeurs – IM3 acceptent la promesse d'achat et bonifications des Acheteurs 11 – IM3 pour un montant de 501 000\$ bonifié à 535 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 40343 et la bonification avant acceptation BO 73458, pièces P-145 et P-146 ;

50. Les 31 mai et 4 juin 2021, les parties lèvent la condition de l'inspection, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 50707, pièce P-153 ;

51. Le 7 juin 2021, les parties prolongent la date d'obtention du financement hypothécaire au 11 juin 2021, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 18094, pièce P-154 ;

52. Le 9 juin 2021, BMO confirme l'acceptation du financement hypothécaire aux Acheteurs 11 – IM3, tel qu'il appert de la lettre d'approbation hypothécaire, pièce P-155, accusée de réception par les Vendeurs – IM3 ;

53. Les 14 et 16 juillet 2021, les parties établissent de nouvelles dates pour l'occupation, la signature de l'acte de vente et des répartitions, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 57285, pièce P-157 ;

54. Le 2 août 2021, l'agence de l'Intimée émet une facture de rétribution aux Vendeurs – IM3 d'une somme de 30 755,81\$, laquelle fera l'objet d'un partage de rétribution avec les Courtiers des Acheteurs 11 – IM3, tel qu'il appert des pièces P-156, P-158 à P-160 et P-162 à P-164 ;

55. Le 7 septembre 2021, l'acte de vente intervient entre les Vendeurs – IM3 et les Acheteurs 11 – IM3, tel qu'il appert de la pièce P-161 ;

56. Le 17 mai 2023, une demande d'assistance questionnant la véracité de l'existence d'offres multiples sur l'Immeuble 3 est déposée par les Acheteurs 11 – IM3 à l'OACIQ, tel qu'il appert de la pièce P-165 ;

Immeuble 4, Index des immeubles, pièce P-168 (Chefs 2 et 3)

57. Le 17 janvier 2022, L.L. et J.G. (« Vendeurs – IM4 ») confient à l'agence Re/Max D'Ici, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble 4, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif – CCV 37502, des déclarations du vendeur DV 58493, des fiches descriptives Centris 21047119 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, pièce P-169 ;

58. Le contrat de courtage, pièce P-169, prévoit notamment :

- a) Une date d'expiration : 31 juillet 2022 (2.1) ;
- b) Un prix de mise en marché : 699 700 \$ (4.1) ;
- c) Autres déclarations et conditions (11.1) :

[...] Les visites débutent le 28 janvier 2022 à partir de midi.

Les offres seront présentées le 2 février à 14h et demandons à les recevoir avant 12 heures. De plus, les offres devront être ouvertes jusqu'au lendemain 23 h 59.

Les parties conviennent de reporter la transmission des informations concernant l'IMMEUBLE aux abonnés des services de diffusion d'information (6.1) le ou avant le 28 janvier 2022 pour l'une ou l'autre des raisons suivantes qui retarde la mise en marché de l'IMMEUBLE :

- La préparation physique des lieux est en cours.

59. Dans le cadre de l'enquête, le Plaignant a obtenu des fiches Centris de comparables détenues au dossier de l'agence de l'Intimée, tel qu'il appert des fiches Centris, pièces P-170k) à P-170o) ;

60. Le 27 janvier 2022, l'Intimée inscrit l'Immeuble 4 sur le site de diffusion, tel qu'il appert de la fiche Centris, pièce P-169 ;

61. Entre le 31 janvier et le 2 février 2022, huit promesses d'achat et cinq bonifications avant acceptation sont signées par des promettants acheteurs et/ou les Vendeurs – IM4, tel qu'il appert des pièces P-171 à P-179, P-181 à P-183, P-185 et P-186 dont les prix offerts vacillent entre 699 700\$ et 950 000\$, soit un écart de 250 300\$ entre le prix de mise en marché et l'offre la plus élevée ;

Voir Annexe – Immeuble 4 pour obtenir les détails des documents transactionnels

62. Entre le 2 et le 4 février 2022, à la suite du dépôt de la promesse d'achat des Acheteurs 3 – IM4, plusieurs échanges ont lieu entre l'Intimée et le Courtier des Acheteurs 3 – IM4 au cours desquels l'Intimée demande si ses

clients souhaitent être en « deuxième rang » et précise, au fil des échanges, que la meilleure offre est « 965 K premier rang », tel qu'il appert des messages textes, pièce P-184, et ce, alors qu'aucune offre n'a été présentée à ce montant ;

63.Le Courtier des Acheteurs 3 – IM4 déclare que lors d'une conversation téléphonique, l'Intimée lui a indiqué que ses clients devaient faire augmenter leur offre à au moins 975 000\$ pour qu'elle soit acceptée. Les Acheteurs 3 – IM4 ont plutôt bonifié à leur maximum, soit 950 000\$;

64.Le Courtier des Promettants acheteurs 4 – IM4 déclare également avoir eu différents échanges (verbaux, textos, ImmoContacts et boîte vocale) avec l'Intimée lors desquels elle tentait d'obtenir une bonification avant acceptation supplémentaire ;

65.Alors que la promesse d'achat, pièce P-175, des Acheteurs 3 – IM4 était déjà l'offre la plus élevée, l'Intimée a fait de fausses représentations auprès de leur courtier afin de les inciter à bonifier leur offre, tel qu'il appert également des échanges ImmoContact, pièces P-204 à P-207 ;

Voir Annexe – Immeuble 4 Échanges (Acheteurs 3 – IM4) pour obtenir les échanges entre l'Intimée, son bureau et le Courtier des Acheteurs 3 – IM4

66.Le 2 février 2021, les Vendeurs – IM4 acceptent la promesse d'achat et bonifications des Acheteurs 3 – IM4 pour un montant de 925 000\$ bonifié à 950 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 74229 et la bonification avant acceptation BO 20517, pièces P-175 et P-185 ;

67.Les Acheteurs 3 – IM4 ainsi que leur courtier ont trouvé surprenant de voir leur offre acceptée puisque l'Intimée avait mentionné que l'autre offre était supérieure ;

68.L'Intimée a justifié l'acceptation en disant que le prix de l'autre promesse d'achat était supérieur, mais qu'en raison de l'ensemble des autres conditions, leur promesse d'achat a été choisie ;

69.Le 2 février 2022, les Vendeurs – IM4 font une contre-proposition conditionnelle à l'annulation d'une première promesse d'achat aux Promettants acheteurs 4 – IM4, au montant de 930 000\$, laquelle est acceptée par ces derniers, tel qu'il appert de la contre-proposition CP 73574, pièce P-186 ;

70.Le 2 février 2022, l'Intimée avise les courtiers collaborateurs de l'acceptation de promesses d'achat en premier et deuxième rang, tel qu'il appert du courriel, pièce P-191 ;

71.Les 3 et 4 février 2022, les Vendeurs – IM4 et les Acheteurs 3 – IM4 conviennent que ces derniers choisiront le notaire, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 48615, pièce P-187 ;

72. Les 3 et 4 février 2022, les Vendeurs – IM4 et les Promettants acheteurs 4 – IM4 conviennent notamment que ces derniers pourront signer une autre promesse d'achat sur une autre propriété, malgré l'acceptation de la contre-proposition conditionnelle, pièce P-186, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 48236, pièce P-188 ;

73. Le 15 février 2022, Desjardins confirme l'acceptation du financement hypothécaire aux Acheteurs 3 – IM4, tel qu'il appert de la lettre d'approbation hypothécaire, pièce P-190, accusée de réception par les Vendeurs – IM4 ;

74. Les 15 et 16 février 2022, les parties conviennent que les Vendeurs – IM4 paient les frais relatifs aux correctifs des deux murs extérieurs connexes à la piscine, en plus d'établir de nouvelles dates pour l'occupation, la signature de l'acte de vente et le calcul des répartitions, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 61276, pièce P-192 ;

75. Les 15 et 16 février 2022, les parties lèvent la condition de l'inspection, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 11173, pièce P-193 ;

76. Le 9 mars 2022, l'agence de l'Intimée émet une facture de rétribution aux Vendeurs – IM4, d'une somme de 43 690,50\$, laquelle fera l'objet d'un partage de rétribution avec le Courtier des Acheteurs 3 – IM4, tel qu'il appert des pièces P-189, P-194 à P-198, P-200 et P-201 ;

77. Le 18 mai 2022, l'acte de vente intervient entre les Vendeurs – IM4 et les Acheteurs 3 – IM4, tel qu'il appert de la pièce P-199 ;

78. Le 19 mai 2023, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée par les Acheteurs 3 – IM4 à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande d'assistance, la pièce jointe, en liasse, pièce P-202 et des échanges pièce P-203 ;

Immeuble 5, Index des immeubles, pièce P-208 (Chef 3)

79. Le 20 novembre 2021, J.C. et S.L. (« Vendeurs – IM5 ») confient à l'agence Re/Max D'Ici, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble 5, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif – CCV 35482 et des déclarations du vendeur DV 32714, en liasse, pièce P-209 ;

80. Le contrat de courtage, pièce P-209, prévoit notamment :

- a) Une date d'expiration : 30 avril 2022 (2.1) ;
- b) Un prix de mise en marché : 349 700\$ (4.1) ;
- c) Autres déclarations et conditions (11.1) :

[...] Les visites débutent le 3 décembre 2021 à 9 h am.

Les offres seront présentées le 8 décembre 2021 17 h et demandons à les recevoir avant 15 heures. De plus, les offres devront être ouvertes jusqu'au lendemain 23h59.

Les parties conviennent de reporter la transmission des informations concernant l'IMMEUBLE aux abonnés des services de diffusion d'information (6.1) le ou avant le 2 décembre 2021 pour l'une ou l'autre des raisons suivantes qui retarde la mise en marché de l'IMMEUBLE :

- La préparation physique des lieux est en cours.

81. Dans le cadre de l'enquête, le plaignant a obtenu des fiches Centris de comparables ainsi que celles détenues au dossier de l'agence de l'Intimée, tel qu'il appert des fiches Centris, pièces P-210a) à P-210f) ;

82. Les comparables obtenus par le Plaignant, pièces P-210a) à P-210d), sont évalués entre 325 000\$ et 410 000\$, alors que les comparables déposés au dossier de l'agence de l'Intimée, pièces P-210e) et P-210f), affichent une évaluation entre 390 000\$ et 410 000\$;

83. Le 8 décembre 2021, quatre promesses d'achat et une bonification avant acceptation sont signées par des promettants acheteurs et/ou les Vendeurs – IM5, tel qu'il appert des pièces P-211 à P-213, P-215 et P-216 dont les prix offerts vacillent entre 349 700\$ et 400 000\$;

84. Alors que la promesse d'achat, pièce P-212, de l'Acheteur 2 – IM5 était déjà l'offre la plus élevée, l'Intimée a fait de fausse représentation auprès de son courtier afin de l'inciter à bonifier son offre, tel qu'il appert des échanges textes, pièce P-214 et des extraits d'ImmoContact, pièces P-227 à P-230 ;

Voir Annexe – Immeuble 5 Échanges pour obtenir les échanges entre l'Intimée, son bureau et le Courtier de l'Acheteur 2

85. Lors d'une conversation téléphonique, le courtier de l'Acheteur 2 – IM5 rapporte que l'Intimée lui a faussement laissé croire que son client devait bonifier son offre à 400 000\$, et ce, alors que le montant offert était déjà le plus élevé parmi les autres promesses d'achat reçues ;

86. Le 8 décembre 2021, après avoir reçu la bonification de l'Acheteur 2 – IM5, pièce P-215, l'Intimée reprend contact avec le Courtier de l'Acheteur 2 – IM5 pour lui demander si son client souhaite rebonifier son offre. Son client a toutefois maintenu son offre de 400 000\$;

87. Le 8 décembre 2021, les Vendeurs – IM5 acceptent la promesse d'achat et bonifications de l'Acheteur 2 – IM5 pour un montant de 380 000\$ bonifié à 400 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 29636 et la bonification avant acceptation BO 08811, pièces P-212 et P-215 ;

88. Le 8 décembre 2021, les parties modifient notamment la date d'occupation au 1er août 2022, tel qu'il appert du formulaire de modification MO 00501, pièce P-217 ;

89. Le 16 décembre 2021, Desjardins confirme l'acceptation du financement hypothécaire à l'Acheteur 2 – IM5, tel qu'il appert de la lettre d'approbation hypothécaire, pièce P-218, accusée de réception par les Vendeurs – IM 5 ;

90. Le 4 février 2022, l'agence de l'Intimée émet une facture de rétribution au notaire instrumentant au montant de 22 995\$, laquelle fera l'objet d'un partage de rétribution avec le Courtier de l'Acheteur 2 – IM5, tel qu'il appert des pièces P-219 à P-222 et P-225 ;

91. Les 21 mars 2022, les Vendeurs – IM5 s'engagent auprès de l'Acheteur 2 - IM5 notamment à effectuer des travaux extérieurs, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 97037, pièce P-223 ;

92. Le 31 mars 2022, l'acte de vente intervient entre les Vendeurs – IM5 et l'Acheteur 2 – IM5, tel qu'il appert de la pièce P-224 ;

93. Le 1er juin 2023, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée par l'Acheteur 2 – IM5 à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande d'assistance, pièce P-226 ;

Immeuble 6 – Index des immeubles, pièces P-231 (Chefs 2 et 3)

94. En 2022, la valeur uniformisée de l'Immeuble 6, selon le rôle de taxation est de 293 447\$, tel qu'il appert de la pièce P 232 ;

95. Dans le cadre de l'enquête, le Plaignant a obtenu des fiches Centris de comparables, tel qu'il appert des fiches Centris, pièces P-233a) à P-233i) ;

96. Les comparables obtenus par le Plaignant sont évalués entre 270 000\$ et 370 000\$;

97. Le 12 mai 2022, E.L. (« Vendeur – IM6 ») confie à l'agence Re/Max D'Ici, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble 6, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif – copropriété divise CCD 37607, des déclarations du vendeur DVD 23406, du formulaire de modification MO 63172, de la fiche descriptive Centris 14318294 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, pièce P-236 ;

98. Le contrat de courtage, pièce P-236, prévoit notamment :

- a) Une date d'expiration : 30 septembre 2022 (2.1) ;
- b) Description sommaire de l'immeuble : 2 stationnements intérieurs et 1 stationnement extérieur (3.1) ;
- c) Un prix de mise en marché : 299 700\$ (4.1) ;
- d) Autres déclarations et conditions (11.1) :

Les visites débutent le : 17 mai à 9h am

Les offres seront présentées le : 24 mai à 15h15

Et demandons à les recevoir avant 13 heures. De plus, les offres devront être ouvertes jusqu'au lendemain 23h59. [...];

99. La mise en marché de 2022 est effectuée au prix de 299 700 \$, soit 33 300 \$ de moins que le prix d'acquisition de l'Immeuble 6 par le Vendeur – IM6 en 2021. Les mises en marché réalisées en 2020 et 2021 pour l'Immeuble 6 l'étaient à des montants supérieurs à celui de la mise en marché de 2022, à savoir :

a. Novembre 2020, au montant de 333 000\$, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris 15127130, pièce P-234 ; (achat du Vendeur – IM6)

b. Août 2021, au montant de 399 000\$, tel qu'il appert de la fiche descriptive Centris 15341031, pièce P-235 ; (non vendu)

100. Le 16 mai 2022, l'Intimée inscrit l'Immeuble 6 sur le site de diffusion, tel qu'il appert de la fiche Centris, pièce P-236 ;

101. Entre le 20 et le 24 mai 2022, trois promesses d'achat et quatre bonifications avant acceptation sont signées par des promettants acheteurs et/ou le Vendeur – IM6, tel qu'il appert des documents transactionnels pièces P-237 à P-239, P-242 à P-244, P-250 et P-252, dont les prix offerts vacillent entre 299 700\$ et 363 000\$, soit un écart de 63 300\$ entre le prix de mise en marché et l'offre la plus élevée ;

102. Le 23 mai 2022, le Courtier des Acheteurs 2 – IM6 transmet la promesse d'achat, pièce P-239, de ses clients en demandant expressément à l'Intimée de l'informer du nombre d'offres reçues afin que ses clients puissent bonifier, tel qu'il appert du courriel, pièce P-240 et des réponses du bureau de l'Intimée, pièces P-241 et P-245 ;

103. Le 24 mai 2022, le Courtier des Acheteurs 2 – IM6 transmet une première bonification avant acceptation au montant de 356 000 \$ à l'Intimée, tel qu'il appert de la bonification BO 59454, pièce P-246a), et du courriel pièce P-246b) ;

104. Alors que la promesse d'achat et bonification, pièces P-239 et P-246a), des Acheteurs 2 – IM6 étaient déjà l'offre la plus élevée à 356 000\$, l'Intimée a fait de fausses représentations auprès de leur courtier afin de les inciter à bonifier leur offre une seconde fois, tel qu'il appert des échanges des échanges texto pièces P-248 et P-251, P-264 et des extraits d'ImmoContact, pièces P-265 et P-266 ;

Voir Annexe – Immeuble 6 Échanges pour obtenir les échanges entre l'Intimée, et le Courtier des Acheteurs 2 – IM6

105. Conséquemment aux communications de l'Intimée, pièces P-265 et P-266, au Courtier des Acheteurs 2 – IM6 afin d'obtenir de ses clients une

promesse d'achat à 366 000\$, les Acheteurs 2 – IM6 ont bonifié une première fois leur offre à 356 000\$, pièce P-246a), puis une seconde fois à 360 000\$ en retirant un stationnement à la demande de l'Intimée, tel qu'il appert de la bonification avant acceptation BO 59691, pièce P-250 ;

106. Le 25 mai 2022, les Acheteurs 2 – IM 6 bonifient une troisième fois leur promesse d'achat à 363 000\$, leur maximum, tel qu'il appert de la bonification avant acceptation BO 59861, pièce P-252, et du courriel, pièce P-247 ;

107. Le 23 mai 2022, le Vendeur – IM6 accepte la promesse d'achat et bonification, pièces P-239 et P-252, des Acheteurs 2 – IM6 ;

108. Le 1er juin 2022, la Banque Nationale confirme l'acceptation du financement hypothécaire aux Acheteurs 2 – IM6, tel qu'il appert de la lettre d'approbation hypothécaire, pièce P-253, accusée de réception par le Vendeur – IM6 le 2 juin 2022 ;

109. Le 2 juin 2022, les parties conviennent que le Vendeur – IM6 obtiendra à ses frais un nouveau certificat de localisation, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 87267, pièce P-254 ;

110. Le 3 juin 2022, les parties lèvent la condition de l'inspection de vérification de documents et de financement hypothécaire, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 41021, pièce P-255 ;

111. Le 16 juin 2022, l'agence de l'Intimée émet au Vendeur – IM6 une facture de rétribution d'une somme de 16 694,37\$, laquelle fera l'objet d'un partage de rétribution avec le Courtier des Acheteurs 2 – IM6, tel qu'il appert des pièces P- 256, P-257, P-259 à P-261 ;

112. Le 27 juin 2022, l'acte de vente intervient entre le Vendeur – IM6 et les Acheteurs 2 – IM6, tel qu'il appert de la pièce P-258 ;

113. Le 15 juillet 2022, l'espace de stationnement intérieur résiduel est vendu à un autre propriétaire pour la somme de 20 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, pièce P-262 ;

114. Le 31 mai 2023, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée par les Acheteurs 2 – IM6 à l'OACIQ, tel qu'il appert de la pièce P-263 ;

Immeuble 7 – Index des immeubles, pièce P-267 (Chef 3)

115. En 2022, la valeur uniformisée de l'Immeuble 7 au rôle de taxation est de 301 600\$, tel qu'il appert de la pièce P-268 ;

116. Le 8 novembre 2022, C.L. et P.H. (« Vendeurs – IM7 ») confient à l'agence Re/Max D'Ici, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble 7, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif

– CCVE 45011, des déclarations du vendeur DV 46033, du formulaire de modifications MO 61796, de la fiche descriptive Centris 19374306 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, pièce P-269 ;

117. Le contrat de courtage, pièce P-269, prévoit notamment :

- a) Une date d'expiration : 31 mars 2023 (2.1) ;
- b) Un prix de mise en marché : 399 700\$ (4.1) ;
- c) Autres déclarations et conditions (11.1) :

Les visites débutent le 19 novembre 2022 à 10h

Les offres seront présentées le : 23 novembre 2022 à 16h et demandons à les recevoir avant 14 heures. De plus, les offres devront être ouvertes jusqu'au lendemain 23h59. [...]

Les parties conviennent de reporter la transmission des informations concernant l'IMMEUBLE aux abonnés des services de diffusion d'information (clause 6.1) le ou avant le 15 novembre 2022 pour l'une ou l'autre des raisons suivantes qui retardent la mise en marché de l'IMMEUBLE :

- La préparation physique des lieux est en cours ;

118. Le 14 novembre 2022, l'Intimée inscrit l'Immeuble 7 sur le site de diffusion, tel qu'il appert de la fiche Centris, pièce P-269 ;

119. Les 22 et 23 novembre 2022, trois promesses d'achat et une bonification avant acceptation sont signées par des promettants acheteurs et/ou les Vendeurs – IM7, tel qu'il appert des pièces P-270 à P-272 et P-275 dont les prix offerts vacillent entre 345 000\$ et 408 500 \$;

Voir Annexe – Immeuble 7 pour obtenir les détails des documents transactionnels

120. Le 23 novembre 2022, à la suite du dépôt de la promesse d'achat des Acheteurs 2 – IM7 à 395 000\$, pièce P-271, l'Acheteur avise sa conjointe que trois promesses d'achat ont été déposées et ils choisissent de bonifier leur offre à 405 000\$, tel qu'il appert des messages textes, pièce P-273 ;

121. Le ou vers le 23 novembre 2023, l'Intimée mentionne au Courtier des Acheteurs 2 – IM7, lors d'une conversation téléphonique, que ses clients doivent bonifier leur offre s'ils veulent la propriété. Elle mentionne également qu'elle ne veut pas faire affaire avec l'autre courtier collaborateur en lice ;

122. Alors que la promesse d'achat, pièce P-271, des Acheteurs 2 – IM7 était déjà l'offre la plus élevée à 395 000\$, le courtier de ces derniers rapporte que l'Intimée l'invite à augmenter le montant de leur bonification de leur offre, tel qu'il appert des messages textes pièces P-274, ce que les Acheteurs 2 – IM7 ont d'ailleurs fait en bonifiant leur offre à 408 500\$, tel qu'il appert de la bonification avant acceptation, pièce P-275 – voir également les échanges ImmoContact, pièces P-298 et P-299 ;

123. Le 23 mai 2022, les Vendeurs – IM7 acceptent la promesse d'achat et bonifications avant acceptation, pièces P-271 et P-275, des Acheteurs 2 – IM7, laquelle est conditionnelle à la vente de leur propriété, tel qu'il appert de l'annexe R – AR 32104, pièce P-271 ;

124. Le 2 décembre 2022, TD Canada Trust confirme l'acceptation du financement hypothécaire aux Acheteurs 2 – IM7, tel qu'il appert de la lettre d'approbation hypothécaire, pièce P-276 accusée de réception par les Vendeurs – IM7 ;

125. Le 6 décembre 2022, les parties lèvent la condition de l'inspection, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 78510, pièce P-277 ;

126. Le 12 décembre 2022, alors que la promesse d'achat des Acheteurs 2 – IM7 est conditionnelle à la vente de leur propriété, pièce P-271, le Courtier des Acheteurs 2 – IM7 avise l'Intimée que malheureusement, puisque leurs acheteurs ne se qualifient pour l'emprunt hypothécaire, l'offre sur leur propriété est tombée. Il précise également que ses Acheteurs 2 - IM7 désirent conserver leur offre et rester « conditionnels », tel qu'il appert des échanges de messages textes, pièces P-278 à P-280 ;

127. Le 15 décembre 2022, l'Immeuble 7 est remis sur le marché, pièce P-269 ;

128. Entre le 18 et le 31 décembre 2022, quatre promesses d'achat supplémentaires, une bonification avant acceptation et deux contre-propositions sont signées par des promettants acheteurs et /ou les Vendeurs – IM7, tel qu'il appert des pièces P-281 à P-288 et P-290 dont les prix offerts vacillent entre 345 000\$ et 406 700\$;

129. Aucune de ces offres n'est acceptée et les Acheteurs 2 – IM7 sont finalement en mesure de rencontrer la condition de vente de leur propriété ;

130. Le 23 février 2023, l'acte de vente intervient entre les Vendeurs – IM7 et les Acheteurs 2 – IM7, tel qu'il appert de la pièce P-292 ;

131. Le 24 février 2023, l'agence de l'Intimée émet une facture de rétribution au Vendeur – IM7 d'une somme de 23 483,64\$, laquelle fera l'objet d'un partage de rétribution avec le Courtier des Acheteurs 2 – IM7, tel qu'il appert des pièces P-291 et P-293 ;

132. Le 18 mai 2023, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée par les Acheteurs 2 – IM7 à l'OACIQ, tel qu'il appert de la pièce P-294 ;

Immeuble 8 – Index des immeubles, pièce P-300 (Chef 3)

133. Le 4 mai 2022, J.C. et S.L. (« Vendeurs – IM8 ») confient à l'agence Re/Max D'Ici, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage pour

la vente de l'Immeuble 8, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif – CCV 38378, des déclarations du vendeur DV 56812, de la fiche descriptive Centris 12439180 et de la liste d'activités s'y rapportant, en liasse, pièce P-301 ;

134. Le contrat de courtage, pièce P-301, prévoit notamment :

- a) Une date d'expiration : 30 septembre 2022 (2.1) ;
- b) Un prix de mise en marché : 499 700\$ (4.1) ;
- c) Autres déclarations et conditions (11.1) :

[...] Les visites débutent le 13 mai à 10 h am 2022

Les offres seront présentées le 18 mai 2022 à 18 h15 et demandons à les recevoir avant 16 heures. De plus, les offres devront être ouvertes jusqu'au lendemain 23h59. [...]

135. Le 8 décembre 2021, trois promesses d'achat et deux contre-propositions sont signées par des promettants acheteurs et les Vendeurs – IM8, tel qu'il appert des pièces P-302 à P-303 et P-305 à P-307 dont les prix offerts vacillent entre 345 000\$ et 551 000\$;

Voir Annexe – Immeuble 8 pour obtenir les détails des documents transactionnels

136. Alors que la promesse d'achat, pièce P-305, des Acheteurs 3 – IM8 était déjà l'offre la plus élevée, lors d'une conversation téléphonique rapportée par le Courtier de ces derniers, l'Intimée a déclaré qu'une autre offre était plus élevée, mais que ses clients préféreraient les siens, afin d'inciter les Acheteurs 3 – IM8 à bonifier leur offre, ce qu'ils ont refusé, tel qu'il appert des extraits ImmoContact, pièces P-318 et pièce P-319 ;

Voir Annexe – Immeuble 8 Échanges pour obtenir les échanges entre l'Intimée et le Courtier de l'Acheteur 3 – IM8

137. Le 18 mai 2022, les Vendeurs – IM8 acceptent la promesse d'achat des Acheteurs 3 – IM8 pour un montant de 551 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 93660, pièce P-305 ;

138. Le 24 mai 2022, les parties modifient la date de signature de l'acte de vente, précisent des modalités en lien avec la prise de possession et des inclusions, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 75143, pièce P-308 ;

139. Le 26 mai 2022, TD Canada Trust confirme l'acceptation du financement hypothécaire des Acheteurs 3 – IM8, tel qu'il appert de la lettre d'approbation hypothécaire, pièce P-309, accusée de réception par les Vendeurs – IM 8 ;

140. Le 31 mai 2022, l'agence de l'Intimée émet une facture de rétribution aux Vendeurs – IM8 d'une somme de 31 675,61\$, laquelle fera l'objet d'un partage de rétribution avec le Courtier des Acheteurs 3 – IM8, tel qu'il appert des pièces P-310 à P-313, P-315 et P-316 ;

141. Le 9 juin 2022, l'acte de vente intervient entre les Vendeurs – IM8 et les Acheteurs 3 – IM8, tel qu'il appert de la pièce P-314 ;

142. Le 5 juin 2023, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée par les Acheteurs 3 – IM8 à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande d'assistance, pièce P-317 ;

Immeuble 9 – Index des immeubles, pièce P-320 (Chef 3)

143. Le 8 mars 2021, P.L. (« Vendeur – IM9 ») confie à l'agence Re/Max D'Ici, représentée par l'Intimée, un contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble 9, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif – CCV 30665, des déclarations du vendeur DV 37208 et de la fiche descriptive Centris 22107545, en liasse, pièce P-321 ;

144. Le contrat de courtage, pièce P-321, prévoit notamment :

- a) Une date d'expiration : 1er septembre 2021 (2.1) ;
- b) Un prix de mise en marché : 399 700\$ (4.1) ;
- c) Autres déclarations et conditions (11.1) :

[...] Toutes les offres seront présentées du lundi 9ham au samedi 17h. Aucune représentation les dimanches. Les offres devront être ouvertes au minimum 48 h.

Les visites débutent le vendredi 12 mars à partir de 10ham. La présentation des offres sera le mardi 16 mars 2021 à 14h.

145. Entre le 11 et le 16 mars 2021, neuf promesses d'achat et deux bonifications avant acceptation sont signées par des promettants acheteurs et/ou le Vendeur – IM9, tel qu'il appert des pièces P-322 à P-330, P-332, P-333, P-335 et P-337 ;

Voir Annexe – Immeuble 9 pour obtenir les détails des documents transactionnels

146. Le 16 mars 2021, alors que la promesse d'achat, pièce P-330, des Promettants Acheteurs 7 – IM9 était déjà l'offre la plus élevée, lors de communications rapportées par le courtier de ces derniers, l'Intimée a déclaré que leur offre était égale à une autre et que pour gagner, ses clients devaient bonifier à un montant égal à trois mois de Prestation canadienne d'urgence (PCU) afin d'inciter les Promettants Acheteurs 7 – IM9 à bonifier leur offre, ce qu'ils ont fait en bonifiant leur offre à 481 000\$, tel qu'il appert de la bonification avant acceptation BO 52623, pièce P-335, des échanges

de courriels, pièce P-331, et des échanges de messages texte, pièce P-334 ;

147. De façon concomitante, l'Intimée appelle le Courtier des Acheteurs 8 – IM9 pour lui demander si ses clients accepteraient d'être en deuxième rang, ce qui lui a fait comprendre que l'offre de ses clients est très probablement la deuxième plus haute ;

148. Le 16 mars 2021, les Acheteurs 8 – IM9 bonifient leur offre à 481 000\$, tel qu'il appert de la bonification avant acceptation BO 52633, pièce P-337 ;

149. Le 16 mars 2022, le Vendeur – IM9 accepte l'offre des Acheteurs 8 – IM9 pour un montant de 471 000\$ bonifié à 481 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 54355 et de la bonification avant acceptation BO 52633, pièces P-332 et P-337 ;

150. Le 26 mars 2021, la Banque Nationale confirme l'acceptation du financement hypothécaire des Acheteurs 8 – IM9, tel qu'il appert de la lettre d'approbation hypothécaire, pièce P-339, accusée de réception par le Vendeur – IM 9 ;

151. Les 27 et 29 mars 2021, les parties lèvent la condition de l'inspection et de la vérification des documents, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 29912, pièce P-340 ;

152. Le 2 juin 2021, l'agence de l'Intimée émet une facture de rétribution au Vendeur – IM9 d'une somme de 27 651,49\$, laquelle fera l'objet d'un partage de rétribution avec le Courtier des Acheteurs 8 – IM9, tel qu'il appert des pièces P-341 à P-343 et P-345 à P-350 ;

153. Le 16 août 2021, l'acte de vente intervient entre le Vendeur – IM9 et les Acheteurs 8 – IM9, tel qu'il appert de la pièce P-344 ;

154. Le 11 juillet 2023, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée par les Acheteurs 8 – IM9 à l'OACIQ, tel qu'il appert de la pièce P-351 ;

Conclusion

155. L'Intimée a un antécédent disciplinaire, tel qu'il appert des décisions sur la requête en suspension provisoire rendue le 19 juillet 2023, sur culpabilité rendue le 19 janvier 2024 et sur sanction rectifiée le 23 septembre 2024 dans le dossier no 33-23-2470, tel qu'il appert des décisions, en liasse, pièce P-352.

[24] Ainsi donc, comme l'illustre si bien le plan d'argumentation de la partie plaignante, les infractions commises par l'intimée :

- Mettent sérieusement en péril la protection du public;
- Frappent de plein fouet l'image de la profession et la probité de tous les courtiers;
- Portent atteinte à l'intégrité et la dignité de la profession;
- Sont au cœur de la profession;
- Portent ombrage à la collaboration nécessaire entre courtiers, soit la pierre angulaire du courtage immobilier; et
- Elles entraînent de graves conséquences envers les personnes impliquées.

[25] En somme, la preuve présentée, jumelée avec l'antécédent de l'intimée, établit que la réintégration de l'intimée dans la profession n'est pas souhaitable et irait à l'encontre du critère primordial qu'est celui de la protection du public.

[26] Voilà l'essentiel de ce que le Comité retient de la preuve administrée conjointement par les parties.

VI. Recommandation conjointe sur la sanction

[27] Les parties, par l'entremise de leur procureur, requièrent l'imposition de la recommandation conjointe sur sanction suivante à l'intimée, à savoir :

Chefs 2a) à 2d) et 3a) à 3h)

RÉVOQUER le permis de courtier immobilier (G4642) de l'intimée, et ce, pour être exécutoire à compter de la date de la signification de la présente décision à l'intimée, si cette dernière est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec;

ORDONNER la suspension permanente du permis de courtier immobilier (G4642) de l'intimée, et ce pour être exécutoire à la signification de la présente décision, si cette dernière est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec;

INTERDIRE la délivrance de toute catégorie de permis à l'intimée;

INTERDIRE la délivrance de permis à une agence au sein de laquelle l'intimée est actionnaire majoritaire et/ou administrateur;

ORDONNER qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, ce à quoi nous suggérons dans le secteur de Repentigny, à compter de la date de la signification de la présente décision

à l'intimée;

CONDAMNER l'intimée à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

[28] À l'appui de cette suggestion, Me Bouchard se fonde essentiellement sur les sources jurisprudentielles suivantes :

- *OACIQ c. Bortan*, 2015 CanLII 19175 (QC OACIQ)
- *Pinet c. Boily*, 2021 QCCQ 11427 (CanLII)
- *OACIQ c. Fecteau*, 2018 CanLII 73090 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Simeon*, 2011 CanLII 99748 (QC OACIQ)

[29] Ainsi, considérant que l'intimée n'a aucune probité, la partie plaignante est d'avis que seule une révocation permanente du permis pourra adéquatement protéger le public de la malhonnêteté de l'intimée.

[30] Quant à l'intimée, son procureur nous rappelle qu'il s'agit d'une recommandation conjointe et que dans ce sens, conformément aux principes élaborés par la Cour suprême, notamment dans l'arrêt *Anthony-Cook*, le Comité n'a d'autre choix que d'entériner la suggestion conjointe des parties.

VII. Analyse et décision

[31] Le critère de l'intérêt public développé par la Cour suprême dans l'arrêt *Anthony-Cook* est très exigeant⁴. Le principe veut que les tribunaux ne puissent s'écarter d'une recommandation conjointe sur la sanction à moins de conclure que la peine proposée par les parties est susceptible de discréditer l'administration de la justice ou que celle-ci est contraire à l'intérêt public.

[32] Le respect de l'entente recommandée vise à donner une certitude raisonnable aux parties que le résultat de leurs négociations sera approuvé par le tribunal saisi de l'affaire. Cette garantie repose également sur l'hypothèse que la recommandation conjointe résulte de discussions rigoureuses menées par des avocats sérieux dans le respect de l'intérêt public.

[33] Comme l'écrit le juge Gagnon de la Cour d'appel dans l'arrêt *Reyes c. R.*⁵ :

4 *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43, [2016] 2 R.C.S. 204;
5 2022 QCCA 1689 (CanLII);

[55] La nécessité d'une norme d'intervention élevée en matière de recommandations conjointes tient aussi au maintien de l'efficacité du système de justice. Ce procédé permet « aux tribunaux de sauver du temps d'audience à l'étape de la détermination de la peine », il épargne « aux victimes et au système de justice la nécessité de tenir des procès coûteux et chronophages » et « les deux parties en bénéficient également du fait qu'elles n'ont pas à se préparer pour un procès ou pour une audience de détermination de la peine contestée ».

[58] Cela dit, les éléments pertinents au moment de décider s'il y a matière à intervention à l'égard d'une recommandation conjointe doivent être suffisamment importants pour conduire le juge à entretenir la conviction ferme que la peine proposée est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou qu'elle est de toute façon contraire à l'intérêt public. Pour décider de cette question, le juge doit s'en remettre au critère objectif de la personne renseignée et raisonnable qui ne pourrait conclure autrement « que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement de la justice ».

(nos soulignements)

[34] En somme, le Comité ne peut intervenir et rejeter la recommandation des parties, sauf s'il est fermement et objectivement convaincu que la sanction proposée est déraisonnable et fait échec au bon fonctionnement de la justice disciplinaire.

[35] L'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁶ établit clairement quels sont les objectifs de l'imposition de la sanction disciplinaire :

- en premier lieu, la protection du public;
- par la suite l'exemplarité; et
- la dissuasion;
- et finalement, le droit du professionnel de gagner sa vie.

[36] Cela étant dit, nous partageons entièrement le point de vue de la partie plaignante en l'espèce. En conséquence, même si l'objectif du droit du professionnel de gagner sa vie existe, dans la présente affaire il doit nécessairement céder le pas à l'objectif primordial de la protection du public⁷.

[37] Le Comité de discipline doit plutôt trancher la question à savoir si l'intimée a les attributs d'un professionnel du courtage immobilier dans un contexte de protection du public.

[38] Or, en l'espèce, nous venons à la conclusion qu'afin de protéger le public, l'intimé ne doit plus faire partie de la profession. Autrement dit, la protection du public contraindique la réintégration de l'intimée.

6 2003 CanLII 32934 (QC CA);

7 OACIQ c. *Matte*, 2017 CanLII 75069 (QC OACIQ), au paragraphe 42;

[39] En somme, le Comité est d'opinion que l'intimée ne possède pas les qualités requises pour œuvrer dans le domaine du courtage immobilier. Tout comme dans l'affaire *Fecteau*, citée par la partie plaignante, l'intimée est un courtier malhonnête qui manque profondément de probité.

[40] Le manque de probité d'une personne se répercute nécessairement sur sa capacité à exercer des fonctions qui requièrent des qualités d'honnêteté, de loyauté, de professionnalisme et de compétence⁸.

[41] Tout compte fait, une révocation permanente du permis de courtier immobilier de l'intimée s'impose puisque c'est la seule sanction qui pourra adéquatement protéger le public. Par conséquent, le Comité entérine la recommandation conjointe des parties.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chefs 2a) à 2d) et 3a) à 3h)

RÉVOQUE le permis de courtier immobilier (G4642) de l'intimée, et ce, pour être exécutoire à compter de la date de la signification de la présente décision à l'intimée, si cette dernière est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou le cas échéant, révoquer son permis au moment où elle en redeviendra titulaire ;

ORDONNE la suspension permanente du permis de courtier immobilier (G4642) de l'intimée, et ce pour être exécutoire à la signification de la présente décision, si cette dernière est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou le cas échéant, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire ;

INTERDIT la délivrance de toute catégorie de permis à l'intimée ;

INTERDIT la délivrance de permis à une agence au sein de laquelle l'intimée est actionnaire majoritaire et/ou administrateur ;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, ce à quoi nous suggérons dans le secteur de Repentigny, à compter de la date de la signification de la présente décision à l'intimée ;

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

⁸ *Mastrocola c. Autorité des marchés financiers*, 2011 QCCA 995 (CanLII), au paragraphe 14;

Daniel Fabien

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

notarius

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

Marie-Claude Cyr

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

notarius

Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
Membre

Christian Goulet

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

notarius

M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre

Me Stéphanie Bouchard
Procureure de la partie plaignante

Me Martin Courville
Procureur de la partie intimée

Date d'audience: 30 octobre 2024 par visioconférence

Annexe

Immeuble 1

Prix de mise en marché : 549 700\$

Pièce P-7	PA 86928	Promettants acheteurs 1 – IM1	710 000\$
Pièce P-8	PA 88895	Promettants acheteurs 2 – IM 1	625 000\$
Pièce P-31	BO 60745		BO : 675 000\$
Pièce P-9	PA 89870	Promettants acheteurs 3 – IM 1	625 000\$
Pièce P-10	PP 63961	Promettants acheteurs 4 – IM 1	600 000\$
Pièce P-11	PA 88240	Promettants acheteurs 5 – IM 1	570 000\$
Pièce P-28	BO 61956		BO : 580 000\$
Pièce P-12	PA 91274	Promettants acheteurs 6 – IM 1	620 000\$
Pièce P-13	PA 91739	Promettants acheteurs 7 – IM 1	600 000\$
Pièce P-14	PA 91458	Promettants acheteurs 8 – IM 1	560 000\$
Pièce P-15	PA 92523	Promettants acheteurs 9 – IM 1	630 000\$
Pièce P-16	PA 92761	Acheteurs 10 – IM 1	755 111\$
Pièce P-42	BO 62024		BO : 770 111\$
Pièce P-46	AS 39866		
Pièce P-47	MO 68900		
Pièce P-48	MO 71100		
Pièce P-50	MO 7699		
Pièce P-17	PA 91740	Promettants acheteurs 11 – IM 1	602 900\$
Pièce P-18	PA 93197	Promettants acheteurs 12 – IM 1	605 000\$
Pièce P-19	PA 73378	Promettants acheteurs 13 – IM 1	626 000\$
Pièce P-20	PA 93187	Promettants acheteurs 14 – IM 1	605 000\$
Pièce P-21	PA 93175	Promettant acheteur 15 – IM 1	631 000\$
Pièce P-22	PA 91888	Promettants acheteurs 16 – IM 1	600 000\$
Pièce P-23	PA 92824	Promettants acheteurs 17 – IM 1	608 000\$

Pièce P-35	BO 61989		BO : 628 349\$
Pièce P-24	PA 93173	Promettants acheteurs 18 – IM 1	650 000\$
Pièce P-25	PA 93219	Promettants acheteurs 19 – IM 1	631 500\$
Pièce P-26	PA 93246	Promettants acheteurs 20 – IM 1	700 000\$
Pièce P-32	BO 61971		BO : 720 000\$
Pièce P-27	PA 91498	Promettants acheteurs 21 – IM 1	655 000\$
Pièce P-29	PA 88689	Promettant acheteur 22 – IM 1	575 000\$
Pièce P-30	PA 93292	Promettants acheteurs 23 – IM 1	615 000\$
Pièce P-33	PA 93339	Promettant acheteur 24 – IM 1	576 500\$
Pièce P-34	PA 93012	Promettants acheteurs 25 – IM 1	585 000\$
Pièce P-36	PA 93404	Promettants acheteurs 26 – IM 1	600 000\$
Pièce P-37	PA 93414	Promettants acheteurs 27 – IM 1	730 000\$
Pièce P-44	BO 62031		BO : 765 000\$
Pièce P-45	CP 63607		CP : 765 000\$
Pièce P-38	PA 93259	Promettants acheteurs 28 – IM 1	580 000\$
Pièce P-39	PA 93306	Promettants acheteurs 29 – IM 1	565 000\$
Pièce P-40	PA 93473	Promettants acheteurs 30 – IM 1	600 000\$
Pièce P-41	PP 68081	Promettants acheteurs 31 – IM 1	700 000\$
Pièce P-43	PP 68068	Promettants acheteurs 32 – IM 1	649 000\$

Immeuble 2

Prix de mise en marché : 499 700\$

Pièce P-61	PA 18840	Promettants acheteurs 1 – IM 2	640 000\$
Pièce P-62	BO 36185		BO : 676 500\$
Pièce P-63	PP 52472	Promettant acheteur 2 – IM 2	653 000\$
Pièce P-64	PA 18879	Promettants acheteurs 3 – IM 2	600 000\$
Pièce P-65	PA 20156	Promettants acheteurs 4 – IM 2	575 000\$

Pièce P-66	PA 21328	Promettants acheteurs 5 – IM 2	605 000\$
Pièce P-67	PA 22921	Promettants acheteurs 6 – IM 2	550 000\$
Pièce P-68	BO 35480		BO : 662 000\$
Pièce P-69	PP 53314	Promettants acheteurs 7 – IM 2	550 000\$
Pièce P-70	PA 23429	Promettants acheteurs 8 – IM 2	520 000\$
Pièce P-71	PA 23654	Promettants acheteurs 9 – IM 2	560 000\$
Pièce P-72	PA 21512	Promettants acheteurs 10 – IM 2	605 000\$
Pièce P-73	PP 53406	Promettants acheteurs 11 – IM 2	632 000\$
Pièce P-74	PA 24141	Promettants acheteurs 12 – IM 2	615 000\$
Pièce P-75	PA 24575	Promettants acheteurs 13 – IM 2	550 000\$
Pièce P-76	PA 24432	Promettants acheteurs 14 – IM 2	650 000\$
Pièce P-77	PA 24701	Promettants acheteurs 15 – IM 2	650 000\$
Pièce P-78	PP 53048	Promettants acheteurs 16 – IM 2	595 000\$
Pièce P-79	PA 23325	Promettants acheteurs 17 – IM 2	600 100\$
Pièce P-80	PA 24085	Promettants acheteurs 18 – IM 2	600 000\$
Pièce P-81	PA 24682	Promettants acheteurs 19 – IM 2	490 000\$
Pièce P-82	PP 53696	Promettants acheteurs 20 – IM 2	659 000\$
Pièce P-83	PA 24764	Promettants acheteurs 21 – IM 2	575 000\$
Pièce P-101	BO36548		BO : 606 000\$
Pièce P-84	PA 24532	Promettant acheteur 22 – IM 2	595 000\$
Pièce P-85	PA 24813	Promettant acheteur 23 – IM 2	630 000\$
Pièce P-86	PA 24551	Promettants acheteurs 24 – IM2	590 000\$
Pièce P-87	PP 53746	Promettant acheteur 25 – IM 2	520 000\$
Pièce P-88	PP 52747	Promettants acheteurs 26 – IM 2	621 000\$
Pièce P-89	PA 24928	Promettants acheteurs 27 – IM 2	576 000\$
Pièce P-92	BO 36482		BO 601 000\$
Pièce P-90	PA 25034	Promettants acheteurs 28 – IM 2	600 000\$
Pièce P-91	PA 24780	Promettants acheteurs 29 – IM 2	700 000\$

Pièce P-106	CP 91020		CP : même prix
Pièce P-109	CP 91425		ajout de conditions
Pièce P-110	CP 91585		
Pièce P-93	PP 53714		655 000\$
Pièce P-94	PA 25288	Promettants acheteurs 31 – IM 2	656 000\$
Pièce P-95	PA 25179	Promettant acheteur 32 – IM 2	620 000\$
Pièce P-96	PA 25180	Acheteurs 33 – IM 2	705 000\$
Pièce P-103	BO 36559		BO : 715 000\$
Pièce P-108	MO 95229		
Pièce P-111	AS 21702		
Pièce P-98	PP 53845	Promettants acheteurs 34 – IM 2	642 500\$
Pièce P-99	PA 25331	Promettants acheteurs 35 – IM 2	651 000\$
Pièce P-100	PA 25329	Promettants acheteurs 36 – IM 2	700 000\$
Pièce P-102	PP 53865	Promettants acheteurs 37 – IM 2	660 000\$
Pièce P-105	PA 25408	Promettants acheteurs 38 – IM 2	560 000\$

Immeuble 2 – Échanges

Pièce P-128 (p. 336/1788)	11 mars 2022 17 h 34	Message de l'Intimée « Avis à tous il n'y a pu de plage horaire possible comme vous pouvez le constater tout est rouge. S'il y a des annulations à cause de la tempête nous allons vous en informer »
Pièce P-128 (p. 320/1788)	11 mars 2022 17 h 34	Message de l'Intimée « Samedi 18:30-19h vient de se libérer. Première qui m'écrit je lui donne »
Pièce P-128 (p. 354/1788)	12 mars 2022 12 h 04	Message de l'Intimée « Avis à tous * a venir des nouvelles plage horaire vont être dispo lundi mardi et mercredi de jour. A cause de la forte demande nous allons présenter les offres mercredi à 19h merci de mes les envoyer à 17h mercredi au plus tard »
Pièce P-128	12 mars	Message de l'Intimée

(p. 371/1788)	2022 12 h 10	« Avis à tous : des nouvelles plages horaires sont dispos. Merci »
Pièce P-129 (p. 552/1220) (p. 558/1220)	12 mars 2022 17 h 35 et 19 h 19	Message du Courtier des Acheteurs 33 – IM2 à l'Intimée : « Intérêt global: 5/5, Prix: prix très satisfaisant, Intérieur: 5/5, Extérieur: 5/5, L'acheteur va faire une offre: oui »
Pièce P-129 (p. 596/1220)	13 mars 2022 15 h 33	Message du Courtier des Acheteurs 33 – IM2 à l'Intimée : « Salut avez vous des photos de la piscine en été svp »
Pièce P-128 (p. 400/1788)	13 mars 2022 16 h 27	Message de l'Intimée « Bonjour nous avons reçu 2 pa, elle seront présentées mercredi à 19h. Merci de m'envoyer vos offres avant 17h ce mercredi. Merci d'avance »
Pièce P-128 (p. 465/1788)	14 mars 2022 12 h 25	Message du bureau de l'Intimée Nous avons reçu 4 offres d'achat et 16 intentions d'offres. Nous les présentons mercredi à 19h. Merci Julie adjointe
Pièce P-129 (p. 673/1220)	14 mars 2022 18 h 51	Message du Courtier des Acheteurs 33 – IM2 à l'Intimée : « Sur la dv , 4.4 on parle du mur soutènement Est ce possible de nous de quoi s'agit-il »
Pièce P-128 (p.438/1788)	14 mars 2022 18 h 47	Message de l'Intimée Avis a tous la piscine c'est une fibro donc pas de toile. Elle n'est pas vielle, les photos d'été seront mise demain sur centris.
Pièce P-128 (p. 553/1788)	14 mars 2022 18 h 55	Message de l'Intimée « pas de travaux au mur, c'était pour dire que oui il y a un mur de soutènement »
Pièce P-128 (p.588/1788)	15 mars 2022 9 h 37	Message du bureau de l'Intimée « Bonjour nous avons reçu 5 offres d'achat et 18 intentions d'offres. Elles seront présentées mercredi à 19h. Merci Julie adjointe »
Pièce P-128 (p. 646/1788)	15 mars 2022 10 h 16	Message du bureau de l'Intimée « Bonjour nous avons reçu 6 offres d'achat et 18 intentions d'offres. Elles seront présentées mercredi à 19h. Merci Julie

		adjointe
Pièce P-128 (p. 693/1788)	15 mars 2022 10 h 34	Message du bureau de l'Intimée « Bonjour nous avons reçu 7 offres d'achat et 20 intentions d'offres. Elles seront présentées mercredi à 19h. Merci Julie adjointe »
Pièce P-128 (p. 835/1788)	16 mars 2022 9 h 40	Message du bureau de l'Intimée « Nous avons reçu 15 offres d'achat et 17 intentions d'offres. Nous les présentons à 19h ce soir. Merci Julie adjointe »
Pièce P-128 (p. 863/178/8)	16 mars 2022 13 h 06	Message du bureau de l'Intimée « Nous avons reçu 21 offres d'achat et 13 intentions d'offres. Nous les présentons à 19h ce soir. Merci Julie adjointe »
Pièce P-128 (p. 897/1788)	16 mars 2022 13 h 39	Message du bureau de l'Intimée « Nous avons reçu 25 offres d'achat et 13 intentions d'offres. Nous les présentons à 19h ce soir. Merci Julie adjointe »
Pièce P-128 (p. 949/1788)	16 mars 2022 15 h 36	Message du bureau de l'Intimée « Nous avons reçu 26 offres d'achat et 10 intentions d'offres. Nous les présentons à 19h ce soir. Merci Julie adjointe »
Pièce P-128 (p. 966/1788)	16 mars 2022 16 h 20	Message du bureau de l'Intimée « Nous avons reçu 27 offres d'achat et 10 intentions d'offres. Nous les présentons à 19h ce soir. Merci Julie adjointe »
Pièce P-128 (p. 986/1788)	16 mars 2022 18 h 30	Message du bureau de l'Intimée « Dernière mise à jour : Nous avons reçu 35 offres. Elles seront présentées à 19h. Merci Julie adjointe »
Pièce P-129 (p. 782/1220)	16 mars 2022 19 h 02	Message du Courtier des Acheteurs 33 – IM2 à l'Intimée : « Je vius envoie l'offre et la bonification dans quelques minutes »
Pièce P-128 p. 1004/1788)	16 mars 2022 19 h 59	Message de l'Intimée « Bonsoir merci à tous, une offre à été acceptée et une en 2e rang. Les courtiers ont été avisés vous aurez les refus demain merci encore à tous. »
Pièce P-128 (p.	23 mars 2022	Message du bureau de l'Intimée « Bonjour, comment avance le financement ? Et l'inspection ? MERci Julie adjointe »

1178/1788)	13 h 32	
P-129 (p. 1023/1220)	23 mars 14 h 37	Message du Courtier des Acheteurs 33 – IM2 à l'Intimée : « A RECU UNE BONNE NOUVELLE - LA FINALE EST FAIT MAIS IL Y AVAIS UNE PETITE ERREUR AU NIVEAU DE L'ADRESSE QUI SERA RAPIDEMENT CORRIGÉ. RAPPELER SVP MERCI »
Pièce P-128 (p. 1203/1788)	23 mars 2022 15 h 40	Message du bureau de l'Intimée « Est-ce que vous pouvez m'envoyer la AS pour l'inspection svp Merci Julie adjointe »

Immeuble 3

Prix de mise en marché : 407 700\$

Pièce P-132	PA 38544	Promettants acheteurs 1 – IM 3	450 000\$
Pièce P-133	PA 39431	Promettants acheteurs 2 – IM 3	467 700\$
Pièce P-134	PA 39505	Promettants acheteurs 3 – IM 3	415 000\$
Pièce P-139	BO 73091		BO : 422 000\$
Pièce P-135	PA 39708	Promettant acheteur 4 – IM 4	450 000\$
Pièce P-151	BO 73421		BO : 485 000\$
Pièce P-136	PA 39655	Promettants acheteurs 5 – IM 3	440 000\$
	MO 03702		
Pièce P-137	PA 39146	Promettant acheteur 6 – IM 3	410 000\$
Pièce P-143	BO 73350		BO : 425 000\$
Pièce P-138	PA 38091	Promettants acheteurs 7 – IM 3	460 000\$
Pièce P-141	PA 40227	Promettants acheteurs 8 – IM 3	467 000\$
Pièce P-142	PA 40284	Promettants acheteurs 9 – IM 3	481 000\$
Pièce P-144	PA 40231	Promettants Acheteurs 10 – IM 3	465 000\$
Pièce P-145	PA 40343	Acheteurs 11 – IM 3	501 000\$
Pièce P-146	BO 73458		BO : 535 000\$
Pièce P-147	PA 40353	Promettants acheteurs 12 – IM 3	435 000\$

Pièce P-148	PA 40325	Promettants acheteurs 13 – IM 3	425 000\$
Pièce P-149	PA 67592	Promettants acheteurs 14 – IM 3	440 000\$
Pièce P-150	PA 40433	Promettant acheteur 15 – IM 3	480 000\$
Pièce P-152	PA 40574	Promettants acheteurs 16 – IM 3	485 000\$

Immeuble 3 – Échanges

Pièce P-167 (p.134/1198)	26 mai 2021 14 h 01	Message du Courtier des Acheteurs 11 -IM3 « Bonjour Je vient de vous envoyer une PA Merci d'avance d'accuser réception »
Pièce P-166 (p. 89/740)	26 mai 2021 14 h 02	Message de l'Intimée « Bien reçu »
P-166 (p.94/740)	26 mai 2021 14 h 09	Message du bureau de l'Intimée « Nous sommes rendus à 9 offres d'achat et elles seront présentées ce soir 18h. Veuillez me faire parvenir vos offres par courriel (si ce n'est pas déjà fait) Merci (Julie adjointe) »
Pièce P-166 (p. 103/740)	26 mai 2021	Message du bureau de l'Intimée « Nous sommes rendus à 11 offres d'achat et elles seront présentées ce soir 18h. Veuillez me faire parvenir vos offres par courriel (si ce n'est pas déjà fait) Merci (Julie adjointe) »
Pièce P-167 (p. 134/1198)	26 mai 2021 16 h 12	Message du Courtier des Acheteurs 11 -IM3 « Une Bo dans votre courriel Merci d'avance d'accuser réception »
Pièce P-166 (p. 107/740)	26 mai 2021 16 h 24	Message de l'Intimée « Bien reçu »
Pièce P-166 (p. 112/740)	26 mai 2021 16 h 30	Message de l'Intimée « Nous sommes rendus à 12 offres d'achat et elles seront présentées ce soir 18h. Veuillez me faire parvenir vos offres par courriel (si ce n'est pas déjà fait) Merci (Julie adjointe) »
Pièce P-166 (p. 120/740)	26 mai 2021 16 h 42	Message de l'Intimée « Nous sommes rendus à 13 offres d'achat et elles seront présentées ce soir 18h. Veuillez me faire parvenir vos offres par courriel (si ce n'est pas déjà fait) Merci (Julie adjointe) »
	26 mai 2021	Le Courtier des Acheteurs 11 – IM3 reçoit un appel de l'Intimée lui mentionnant « vous êtes dans mes deux meilleures offres, voulez-

		vous bonifier ? » La promesse d'achat des Acheteurs 11 – IM3 était déjà 50 000\$ au-dessus de l'offre la plus près sa bonification.
Pièce P-167 (p. 140/1198)	26 mai 2021 19 h 22	Message du Courtier des Acheteurs 11 -IM3 « Bo dans votre e-mail Merci »
Pièce P-166 (p. 130/740)	26 mai 2021 20 h 32	Message de l'Intimée « Bonsoir , une offre à été acceptée. Si vous n'avez pas été appeler c'est sûr c'est refuser. Je vais vous l'envoyez demain dans votre courriel . Merci à tous »

Immeuble 4

Prix de mise en marché : 699 700\$

Pièce P-171	PA 69653	Promettants acheteurs 1 – IM 4	707 000\$
Pièce P-173	BO 20448		BO : 721 000\$
Pièce P-172	PA 73915	Promettants acheteurs 2 – IM 4	700 000\$
Pièce P-174	BO 20458		BO : 775 000\$
Pièce P-175	PA 74229	Acheteurs 3 – IM 4	925 000\$
Pièce P-184	Texto		BO : 950 000\$
Pièce P-185	BO 20517		
Pièce P-176	PA 73889	Promettants acheteurs 4 – IM 4	888 000\$
Pièce P-180	MO 46715		BO : 902 000\$
Pièce P-182	BO 20483		CP : 930 000\$
Pièce P-186	CP 73574		
Pièce P-177	PA 74107	Promettants acheteurs 5 – IM 4	715 000\$
Pièce P-178	PA 74267	Promettants acheteurs 6 – IM 4	699 700\$
Pièce P-179	PA 74268	Promettants acheteurs 7 – IM 4	725 000\$
Pièce P-181	PA 74211	Promettants acheteurs 8 – IM 4	711 111\$
Pièce P-183	BO 20493		BO : 777 777\$

Immeuble 4 - Échanges

Pièce P-205 (p. 672/706)	31 janvier 2022	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM4 à l'Intimée « Mes clients désirent faire une offre. Qu'advient il des locataires svp? »
Pièce P-204 (p. 471/709)	31 mai 2022 20 h 43	Message de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM4 « Le logement du sous-sol peut quitter n'importe quand . L'autre sur le côté a un bail»
Pièce P-205 (p. 672/706)	31 janvier 20 h 44	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM4 à l'Intimée « Va elle quitter le premier juillet ou elle va reconduire son bail et ne pourras etre evincer que l année suivante? »
Pièce P-205 (p. 572/706)	1 ^{er} février 2022 12 h 13	Message de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM4 « Un compte rendu de la visite de cette propriété serait apprécié. Merci! »
Pièce P-207 (p. 12/1056)	1 ^{er} février 2022 12 h 13	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM4 à l'Intimée « RAPPELEZ SVP (LD) »
Pièce P-205 (p. 685/706) Pièce P-206 (p. 12/1056)	1 ^{er} février 2022 12 h 13	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM4 à l'Intimée « Peux tu m appeller stp 514-212-6044 »
Pièce P-205 (p.705-706) Pièce P-207 (p. 30/1056)	1 ^{er} février 2022 20 h 54	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM4 à l'Intimée « Jai un PA signés. Tenez moi au courant a quelle heure je la présente demain pr telephone svp merci »
Pièce P-206 (p. 70/1731)	2 février 2022 9 h 55	Message de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM4 « Nous sommes rendus à 3 offres d'achat et elles seront présentées à 14h aujourd'hui. Merci de m'envoyer vos offres avant midi. Merci (Julie adjointe) »
Pièce P-207	2 février 2022 11 h 04	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM4 à l'Intimée « De mon côté j envoie toujours ma PA au même moment que je présente mon offre, si cela ne vous dérange pas. Mais je vous confirme en avoir une de signé. Je vais donc attendre votre appel a 14:00 au 514-212-6044 afin de présenter mon offre. Merci :) »
Pièce P-207	2 février 2022	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM4 à l'Intimée

(43/1056)	11 h 04	« AIMERAIT UNE CONFIRMATION SI C'EST CORRECT D'ENVOYER L'OFFRE SEULEMENT AU MOMENT DE L'APPEL COMME IL A MENTIONNER DANS SON DERNIER MESSAGE , RAPPELEZ SVP (CL) »
Pièce P-206 (p. 85/1731)	2 février 2022 12 h 21	Message du bureau de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM4 « Nous sommes rendus à 5 offres d'achat et elles seront présentées à 14h aujourd'hui. Merci (Julie adjointe) »
Pièce P-206 (p. 91/1731)	2 février 2022 12 h 40	Message du bureau de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM4 « Nous sommes rendus à 6 offres d'achat et elles seront présentées à 14h aujourd'hui. Merci (Julie adjointe) »
Pièce P-206 (p. 104/1731)	2 février 2022 13 h 02	Message du bureau de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM4 « Nous sommes rendus à 7 offres d'achat et elles seront présentées à 14h aujourd'hui. Merci (Julie adjointe) »
Pièce P-207 (p. 53/1056)	2 février 2022 14 h 15	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM4 à l'Intimée « Croyez vous que christine va me téléphoner avant 14:30 pour présenter mon offre? »
Pièce P-206 p. 107/1731	2 février 2022 14 h 20	Message du bureau de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM4 « Elle t'appelle d'ici 2 min »
Pièce P-206 (p.149/1731)	2 février 2022 18 h 57	Message du bureau de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM4 « Bonsoir, Une PA a été acceptée en premier rang et une autre en deuxième rang pour cette propriété. Les courtiers ont été avisés. Vous allez recevoir les reçus d'ici demain. Bonne soirée Marie-Chantal, adjointe »

Immeuble 5

Prix de mise en marché à 349 700\$

Pièce P-211	PA 31708	Promettant Acheteur 1 – IM 5	349 700\$
Pièce P-212	PA 29636	Acheteur 2 – IM 5	380 000\$
Pièce P-214	Texto		BO : 400 000\$
Pièce P-215	BO 0811		



Pièce P-217 MO 00501

Pièce P-213 PA 31801 Promettants acheteurs 3 – IM 5 370 000\$

Pièce P-216 PA 31755 Promettants acheteurs 4 – IM 5 373 000\$

Immeuble 5 – Échanges

Pièce P-229 (p. 709/885)	4 décembre 2021 11 h 00	Message de l'Intimée au Courtier de l'Acheteur 2 – IM5 : « Un compte rendu de la visite de cette propriété serait apprécié. Merci! »
Pièce P-227 (p. 1127/1641)	7 décembre 2021 13 h 45	Message du Courtier de l'Acheteur 2 – IM5 à l'Intimée : « Cliente en réflexion. Est-ce qu'il y a des PA d'annoncer ? (Disponible) Prix: prix satisfaisant, Intérieur: 4/5, Extérieur: 4/5, L'acheteur va faire une offre: peut-être »
Pièce P-229 (p. 179/885)	8 décembre 2021 13 h 00	Message de l'Intimée au Courtier de l'Acheteur 2 – IM5 : « Nous avons reçu une offre et elle sera présentée à 17h ce soir. Merci (Julie adjointe) »
Pièce P-227 (p. 763/1641)	8 décembre 2021 14 h 51	Message du Courtier de l'Acheteur 2 – IM5 à l'Intimée : « PA dans ton courriel »
Pièce P-229 (p. 191/885)	8 décembre 2021 14h 54	Message de l'Intimée au Courtier de l'Acheteur 2 – IM5 : « Nous avons reçu 3 offres d'achats et nous les présentons ce soir à 17h00. Merci de nous faire parvenir la vôtre par courriel au info@christineavendu.com Merci, Sarah (adjointe) »
Pièce P-214	8 décembre 2021 A compter de 10 h 47	Échanges de messages texte entre le Courtier de l'Acheteur 2 – IM5 et l'Intimée : Intimée Courtier des Acheteurs 2 – IM5 Aimerais-tu gagné Sur roseaux Oui haha Bon bien bonifie As tu un indice pour moi ? Tu le sais j'ai pas le droit Mais faudrait ça soit plus que ce qu'elle est prequal

		<p>Defois c'est eux qui se met un max dans prequalification mais ils passent pour beaucoup plus Elle passe pour plus, mas elle ne veut pas dépasser 400K 405 meton</p> <p>Appelle moi BO dans ton courriel !</p> <p>Juste  400</p> <p>Mais pas de compensation c'est comme si c'était 406 000\$ Je pourrai pas la faire monter plus 1,143\$</p> <p>En ?</p> <p>Par moi d'hypothèque qu'elle va avoir Aaah ok oui</p> <p>3429 Calme toi le 406 </p> <p>Essaye plus... tes capables Ça tout pris pour qu'elle monte à 400 000\$ Sinon il va y avoir une compensation</p>
Pièce P-227 (p. 1402/1641)	16 décembre 2021 19 h 23	<p>Message du Courtier de l'Acheteur 2 – IM5 à l'Intimée :</p> <p>« As-tu bien reçu la AS et la financement ? Merci. »</p>

Immeuble 6

		Prix de mise en marché : 299 700\$
Pièce P-237	PAD 72853	Promettants acheteurs 1 – IM 6 299 700\$
Pièce P-243	BO 59210	BO : 321 500\$
Pièce P-244	BO 59320	BO : 340 000\$
Pièce P-239	PAD 73139	Acheteurs 2 – IM 6 336 000\$
Pièce P-240	Courriel	BO : 356 000\$

Pièce P-241	Immo		BO : 360 000\$
Pièce P-245	Immo		BO : 363 000\$
Pièce P-246a)	BO 59454		
Pièce P-246b)	Courriel		
Pièce P-247	Courriel		
Pièce P-248	Texto		
Pièce P-249	Immo		
Pièce P-250	BO 59691		
Pièce P-251	Texto		
Pièce P-252	BO 59861		
Pièce P-242	PAD 73642	Promettant acheteur 3 – IM6	337 000\$

Immeuble 6 – Échanges

Pièce P-265 (p.1156/1402)	24 mai 2022 12 h 19	Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM6 « Bonjour sommes nous toujours à 3 offres? Nous vous enverrons notre bonification sous peu quand nous aurons le décompte final Merci!!»
Pièce P-266 (p. 1273/1894)	24 mai 2022 12 h 22	Message du bureau de l'Intimée « Toujours à 3 offres. Merci Julie adjointe »
Pièce P-265 (p.1161/1402)	24 mai 2022 13 h 08	Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM6 « Bonjour Christine, je t'ai envoyé notre bonification Merci et bonne journée! Au plaisir »
Pièce P-248	24 mai 2022	Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM6 « Bonjour Christine c'est Jules crevier Concernant des manoirs Pourrais tu m'appeler ? »
Pièce P-265 (p.1169/1402)	24 mai 2022 17 h 11	Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM6 « Salut Christine si tu veux bien me rappeler 514-813-3860 Merci»
Pièce P-248	24 mai 2022 15 h 42	Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM6 « Salut Christine ça pourrait marcher mais leur max ça serait 360 Il parle à sa blonde à l'instant Ok tu peux me rappeler »





		<p>Message du bureau de l'Intimée « Pour la vente, ce serait le #22, le 2e à droite quand on rentre par la porte du garage. 366K Rien en bas Oublie ça sinon ils perdent un condo pour 6K »</p>
Pièce P-250	24 mai 2024 17 h 47	Deuxième bonification à 360 000\$
Pièce P-251	24 mai 2022 25 mai 2022	<p>Message du bureau de l'Intimée « [...] 366k let's go mon Jules»</p> <p>Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM6 « Ouin je viens de leur parler OK pour le 22 mais ils ne peuvent monter plus haut</p> <p>Message du bureau de l'Intimée « Et puis est-ce qu'ils ont trouvé 6k dans la nuit »</p> <p>Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM6 « Le mieux qu'ils pourraient faire c'est 363 »</p>
Pièce P-265 (p.1171/1402)	24 mai 2022 17 h 55	<p>Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM6 « Bonjour, la 2e bonification a été envoyée C'est le prix maximum où mes clients peuvent aller Merci d'en accuser la réception Bonne fin de mardi »</p>
Pièce P-266 (p. 1397/1894)	25 mai 2022 21 h 25	<p>Message du bureau de l'Intimée « PAD acceptée dans ton courriel. [...]»</p>

Immeuble 7

			Prix de mise en marché : 399 700\$
Pièce P-270	PA 94505	Promettants acheteurs 1 – IM7	345 000\$
Pièce P-271	PA 94243	Acheteurs 2 – IM7	395 000\$
Pièce P-273	AR 32104		BO : 408 500\$
Pièce P-274	Courriel		
Pièce P-275	Texto		
	BO 83361		
Pièce P-272	PA 94701	Promettants acheteurs 3 – IM7	370 000\$
Pièce P-281	PA 03920	Promettants acheteurs 1 – IM7	345 000\$

Pièce P-282	PA 04314	Promettants acheteurs 4 – IM7	399 700\$
Pièce P-284	BO 85193		BO : 406 700\$
Pièce P-287	MO 88543		CP : refusée
Pièce P-288	CP 87781		
Pièce P-289	courriel : refus		
Pièce P-283	PA 04314	Promettants acheteurs 5 – IM7	400 000\$
Pièce P-285	MO 88444		
Pièce P-286	PA 05459	Promettant acheteur 6 – IM7	400 000\$
Pièce P-290	CP 89579		CP : 405 000\$ refusée

Immeuble 7 – Échanges

P-295 (416/502)	23 novembre 2022 15 h 49	Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM7 à l'Intimée : « Bonjour! J'ai une PA signée. Je vous l'envoie à mon retour à la maison »
P-295 (418/502)	23 novembre 2022 17 h 37	Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM7 à l'Intimée : « ah zut désolée je viens tout juste de l'envoyer j'étais prise dans la voiture pour aller chercher mes filles à l'école et c'est l'ajout de la MO de la DV qui nous a ralenti dans le processus de l'envoi. Est-ce qu'il est trop tard? Et je crois qu'ils pourraient bonifier légèrement. Tu as combien d'offres? »
Pièce P-273	23 novembre 2022	Messages textes entre les Acheteurs 2 – IM7 « B.C.J : « 3 offres d'achat sur la maison On offre 400k? Pris après on se couche? Comme on avait dit? » P.P.M. : Oui et on espère que les autres ont offerts moins B.C.J : Ok good P.P.M. :Sinon, il y en aura d'autres B.C.J : [...] J'ai dis 405K - On est[sic] 2ieme Ps que si ça marche pas bah too (sic) bad»
Pièce P-274	23 novembre 2022 Entre 15 h 58 et 18 h 55	Échanges de messages texte entre le Courtier des Acheteurs 2 – IM3 et l'Intimée Intimée Super à combien    Courtier des Acheteurs 2 – IM7 Je prépare une BO 405 000\$ Et la la  Je te reviens Ils vont en jaser et me revenir bientôt.

		<p>Penses-tu que 408 500 ça marcherait? 400 c'était leur budget max alors j,essaie de voir s'ils peuvent gratter un peu plus et penser qu'ils mettent ça sur 25 ans pour avoir la maison parfaite [...] Bon et bien verdict final, 408 500\$, 27 mars notaire, 8 avril prise de possession. Est-ce qu'on a des chances avec ça ?</p> <p>Je vais leur dire Fait ta mo Pardon ta bo</p>
Pièce P-297 (28/414)	6 décembre 2022 10 h 04	<p>Message du bureau de l'Intimée au Courtier des acheteurs 2 – IM7 :</p> <p>« Nous avons reçu une offre d'achat. Elle est ouverte jusqu'à demain, mercredi, 22h Merci Julie adjointe »</p>
Pièce P-297 (41/414)	7 décembre 2022 12 h 44	<p>Message du bureau de l'Intimée au Courtier des acheteurs 2 – IM7 :</p> <p>« Nous avons reçu 2 offres d'achat et elles sont ouvertes jusqu'à 20h ce soir Merci Julie adjointe »</p>
Pièce P-297 (48/414)	8 décembre 2022 12 h 37	<p>Message du bureau de l'Intimée au Courtier des acheteurs 2 – IM7 :</p> <p>« Bonjour, comment avance la vente de la propriété de tes acheteurs ? C'est normal que sur le financement ce n'est pas indiqué conditionnel à la vente de leur propriété ? Merci Julie adjointe »</p>
Pièce P-297 (49/414)	8 décembre 2022 14 h 12	<p>Message du bureau de l'Intimée au Courtier des acheteurs 2 – IM7 :</p> <p>« Nous avons oublié hier d'envoyer l'avis comme quoi nous avons reçu 3 offres. Désolé. Nous sommes en train de nous entendre avec un courtier pour accepter leur offre. Merci Julie adjointe »</p>
Pièce P-296 (91/401)	8 décembre 2022 18 h 36	<p>Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM7 à l'Intimée:</p> <p>« Allo! J'imagine que c'est le point 2 qui dit conditionnel au transfert. Les acheteurs de sa maison à elle viennent d'être refusés malgré l'essai d'un 2e courtier hypothécaire. Donc ils sont en train de passer à d'autres acheteurs et en attendant ils ont demandé à un parent de co signer pour avoir un financement sans condition en attendant la vente de la maison. On se croise les doigts pour avoir ça bientôt! »</p>
Pièce P-297 (249/414)	18 décembre 2022 21 h 59	<p>Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM7 à l'Intimée:</p> <p>« Bonsoir nous avons reçu 1 pa elle sera présentée le 21 décembre dans la journée »</p>
Pièce P-297 (249/414)	18 décembre 2022 22 h 06	<p>Message de l'Intimée au Courtier des acheteurs 2 – IM7 :</p> <p>« Nous avons maintenant 2 pa elle seront présenter mercredi merci. »</p>
Pièce P-297 (266/414)	20 décembre 2022 9 h	<p>Message du bureau de l'Intimée au Courtier des acheteurs 2 – IM7 :</p> <p>« Une offre d'achat reçu en fin de semaine est échue et nous venons d'en recevoir une autre. Donc nous avons toujours 2 offres d'achat sur cette propriété. Elles seront présentées d'ici demain matin. Merci Julie adjointe »</p>

Pièce P-297 (302/414)	20 décembre 2022 18 h 39	Message de l'Intimée au Courtier des acheteurs 2 – IM7 : « Bonsoir nous avons toujours 2 offres merci de me faire un compte rendu rapide »
Pièce P-297 (308/414)	21 décembre 2022 21 h 43	Message de l'Intimée au Courtier des acheteurs 2 – IM7 : « Bonsoir nous sommes rendus à 3 pa.»
Pièce P-296 (397/401)	31 décembre 2022 10 h 04	Message du Courtier des Acheteurs 2 – IM7 à l'Intimée: « © - Allo! Est-ce que vous avez accepté une autre offre finalement? (CG) »

Immeuble 8

Prix de mise en marché : 499 700\$

Pièce P-302	PA 88369	Promettants acheteurs 1 – IM8	345 000\$
Pièce P-303	PA 93356	Promettants acheteurs 2 – IM8	540 000\$
Pièce P-306	CP 16011		550 000\$
Pièce P-307	CP 16232		540 000\$
Pièce P-305	PA 93660	Acheteurs 3 – IM8	551 000\$
Pièce P-304	Préqualification hypothécaire		
Pièce P-308	MO 75143		
Pièce P-309	Confirmation de prêt		

Immeuble 8 – Échanges

Pièce P-319 (p. 1011/1894)	18 mai 2022 9 h 09	Message de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM8 : « 1 offre jusqu'à présent »
Pièce P-318 (p.912/1402)	18 mai 2022 15 h 10	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM8 à l'Intimée : « Bonjour Christine Je viens de vous faire parvenir une offre, vous présentez à quelle heure? Je pourrais la présenter au téléphone? En plus c'est l'anniversaire de ma cliente Merci de confirmer Bonne fin de journée Chantal»
Pièce P-318 (p. 1131/1894)	18 mai 2022 15 h 13	Message de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM8 : « bien reçu »
Pièce P-318 (p. 1139/1894)	18 mai 2022 15 h 39	Message de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM8 : « Nous avons 3 offres d'achat et elles seront présentées à 18h15 ce soir. Merci Julie adjointe »

Pièce P-319 (927/1402)	18 mai 2022 18 h 12	Message du bureau du Courtier des Acheteurs 3 – IM8 à l'Intimée : « Elle a manqué votre appel, elle désire vous parler »
Pièce P-319 (p. 928/1402)	18 mai 2022 18h28	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM8 à l'Intimée : « Ma cliente essaie de rejoindre son mari au boulot (Disponible) »
Pièce P-319 (p. 929/1402)	18 mai 2022 18 h 27	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM8 à l'Intimée : « Christine malheureusement mes clients ne veulent pas bonifier, c'est déjà beaucoup pour eux comme premier achat, par contre si tu fais une cp en 2e rang et que tes clients sont d'accord se serait avec la clause qu'ils peuvent se délisté s'ils trouvent ailleurs, ils doivent vraiment trouver bientôt, merci de ta compréhension, tu peux m'appeler s'il y a de quoi, je suis disponible Merci (Disponible) »
Pièce P-319 (p. 1164/1894)	18 mai 2022 19 h 23	Message de l'Intimée au Courtier des Acheteurs 3 – IM8 : « Tu lui dira bonne fête de notre part . On a pris vous pour le fait que c'est une famille . L'autre courtier de mtl on la pas feeler c'était desouzu son affaire . J'attends la date et l'heure de l'inspection »
Pièce P-319 (p. 932/1402)	18 mai 2022 19 h 29	Message du Courtier des Acheteurs 3 – IM8 à l'Intimée : « Wow un gros merci , ma cliente va tellement être contente, je te reviens avec l'inspection (Disponible) »

Immeuble 9

Prix de mise en marché : 399 700 \$

Pièce P-322	PA 46292	Promettants acheteurs 1 - IM9	450 000\$
Pièce P-324	MO 07838		
Pièce P-328	PA 53803		430 000\$
Pièce P-323	PA 49049	Promettants acheteurs 2 - IM9	420 000\$
Pièce P-325	PA 52648	Promettants acheteurs 3 - IM9	450 000\$
Pièce P-326	PA 50102	Promettants acheteurs 4 - IM9	440 000\$
Pièce P-327	PA 52942	Promettant acheteur 5 - IM9	461 000\$
Pièce P-329	PA 52758	Promettant acheteur 6 - IM9	420 000\$
Pièce P-330	PA 54221	Promettants acheteurs 7 – IM9	475 000\$
Pièce P-331	Courriel		BO 481 000\$
Pièce P-334	Texte		
Pièce P-335	BO 52623		
Pièce P-336	Courriel BO		
Pièce P-332	PA 54355	Acheteurs 8 – IM9	471 000\$
Pièce P-337	BO 52633		BO 481 000\$

Pièce P-333

PA 54410

Promettants acheteurs 9 – IM9

425 000\$

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

N° 33-24-2519

BRYAN CAREY,

Partie plaignante

c.

CHRISTINE GIROUARD,

Partie intimée

**DÉCISION SUR CULPABILITÉ
ET SANCTION**

ORIGINAL

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

Avocat de la partie plaignante

Me Stéphanie Bouchard

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

notificationcontentieux@oaciq.com