

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2514

DATE : 27 août 2024

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier	Membre
Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier	Membre

ALEXANDRA TONGHIOIU ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

ALAIN GRAVEL, (C9830)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

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

[1] Les 18 et 26 juillet 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait en visioconférence pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-24-2514;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Stéphanie Bouchard et de son côté l'intimée représentée par Me Stéphane Harvey;

I. La plainte

[3] La plainte dans cette affaire se lisait comme suit :

1. Le ou vers le 2 février 2021, alors qu'il savait que le vendeur était représenté par un courtier immobilier en vertu du contrat de courtage vente exclusif CCG 24074, l'Intimé l'a privé des conseils de ce dernier en lui présentant et en lui faisant accepter la promesse d'achat PA 09700, contrevenant ainsi aux articles 15 et 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2. Le ou vers le 2 février 2021, alors qu'il savait que le vendeur était représenté par un courtier immobilier en vertu du contrat de courtage vente exclusif CCG 24074, l'Intimé a présenté et a fait accepter la promesse d'achat PA 09700 au vendeur à l'insu de son courtier immobilier, contrevenant ainsi aux articles 90 et 99 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[4] L'intimé par l'entremise de son avocat réitère son plaidoyer de non-culpabilité et les parties sont invitées à administrer leur preuve;

II. Preuve sur culpabilité

[5] Les pièces suivantes sont produites avec le consentement de la partie intimée quant à leur intégrité sujet à la validation quant à leur contenu par les parties :

Pièce P-1 : Attestation de titulaire de permis de Alain Gravel (C9830);

Pièce P-2: Index des Immeubles – Lots 4 836 282 et 4 863 283 Cadastre du Québec, *en liasse*;

Pièce P-3 : Contrat de courtage vente exclusif – CCG 24074 signé par le (« **Vendeur** ») et un courtier immobilier le 13 décembre 2019;

Pièce P-4 : Fiche descriptive Centris no 24079372 et liste d'activités s'y rapportant, *en liasse*;

Pièce P-5 : Modifications MO 89646 signées par le Vendeur et son courtier immobilier le 30 novembre 2020;

Pièce P-6 : Promesse d'achat PAG 09700 signée par le (« **Promettant acheteur 1** ») le février 2021 et acceptée par le Vendeur le jour même;

Pièce P-7 : Échange de messages textes entre le courtier immobilier du Vendeur et l'Intimé le 3 février 2021;

Pièce P-8 : Promesse d'achat PAG 09974 signée par le (« **Promettant acheteur 2** ») le 4 février 2021 accusée de réception par le Vendeur le 25 février 2021;

Pièce P-9 : Modifications MO 55583 signées par le Vendeur le 5 février 2021 en lien avec la promesse d'achat PAG 09700 du Promettant acheteur 1;

Pièce P-10 : Avis et suivi de réalisation de conditions – AS 11119 signés par le Vendeur le 5 février 2021 en lien avec la promesse d'achat PAG

09700 et procès-verbal de signification au Promettant acheteur 1 daté du 5 février 2021, *en liasse*;

Pièce P-11 : Échange de messages textes entre le Promettant acheteur 1 et l'Intimé le 5 février 2021;

Pièce P-12: Courriel de l'Intimé au courtier immobilier du Vendeur le 5 février 2021 et lettre du Directeur principal, Comptes majeurs Desjardins Entreprises datée du 4 février 2021 jointe, *en liasse*;

Pièce P-13: Échange de courriels entre l'Intimé et le courtier immobilier du Vendeur les 6 et 7 février 2021 et rapport de virement RBC Express en date du 3 février 2021, *en liasse*;

Pièce P-14: Modifications MO 41106 signées par le Vendeur et son courtier immobilier le 8 février 2021 en lien avec le contrat de courtage vente exclusif CCG 24074;

Pièce P-15: Plumitif visant le dossier no° 200-17-031987-217 daté du 2 février 2024;

Pièce P-16: État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec visant 9056-7447 Québec inc.;

[6] Le premier témoin entendu est LDC président de la compagnie Québec inc., propriétaire d'un terrain situé à Lévis;

[7] Le témoin déclare être restaurateur et a une expérience moyenne des transactions immobilières ayant agi dans trois immeubles résidentiels pour lui-même;

[8] Tel qu'il appert de la pièce P-2, sa compagnie est propriétaire du terrain, suite à un échange avec la ville de Lévis en 2012;

[9] Ce terrain avait été acheté pour y construire un restaurant, mais le projet ne s'étant pas concrétisé, il a décidé de le mettre en vente;

[10] Actuellement, le terrain est toujours non construit et il le loue pour du stationnement de véhicules et l'entreposage de matériaux pour la construction d'un immeuble voisin;

[11] Lorsqu'il a tenté de mettre l'immeuble en vente au début, il y avait également un terrain vacant voisin, propriété d'un concessionnaire automobile, et une entente est survenue pour une association afin de construire un nouveau concessionnaire automobile;

[12] Ce projet non plus ne s'est pas réalisé et s'étant séparé de son association avec le propriétaire du terrain voisin, il a décidé de tenter de vendre le terrain par lui-même;

[13] Le courtier Steeve Morin s'est alors présenté pour lui présenter une promesse d'achat au nom de son client corporatif B;

[14] Selon le témoin, deux promesses ont été formulées, l'une pour son terrain et l'autre pour le terrain du concessionnaire automobile;

[15] Il aurait accepté la promesse d'achat, mais cette vente ne se serait pas finalisée après un an et demi à cause de différents problèmes;

[16] Pendant ce temps, Steeve Morin courtier l'a approché pour mettre son immeuble en vente par son entremise et ayant été informé que ce dernier avait de multiples contacts dans le milieu du développement immobilier, il a consenti à lui octroyer un contrat de courtage le 13 décembre 2019, tel qu'il appert de la pièce P-3 CCG24074, d'une durée d'une année, au prix de la mise en vente de 2 000 000\$, avec une rétribution de 4%, le vendeur renonçant au service de diffusion;

[17] Des modifications quant à la date de fin du contrat ont été faites à travers les années et le témoin déclare qu'aujourd'hui encore, il a un contrat de courtage avec Steeve Morin;

[18] Au jour de son témoignage, le terrain n'était toujours pas vendu;

[19] Puis en janvier ou février 2021, le témoin reçoit une communication du représentant OF du concessionnaire automobile qui veut le rencontrer pour discuter de la vente de son terrain;

[20] Il se rend chez son voisin, le 2 février 2021, et y rencontre OF accompagné de l'intimé Alain Gravel;

[21] Il lui est alors représenté qu'une promesse d'achat est prête à être signée et que le courtier Morin ainsi que son agence sont au courant de la situation;

[22] Le témoin dit avoir confiance en OF et dans ces circonstances il accepte la promesse d'achat PA 09700, pièce P-6, au prix de 1 695 300\$, l'acheteur s'engage à obtenir un engagement financier dans les deux jours de l'acceptation, à l'article 12 de la promesse, il est convenu que la rétribution de 4% sera divisée en deux entre le courtier inscripteur et le courtier collaborateur;

[23] Selon le témoin la rencontre n'a duré que de 15 à 20 minutes;

[24] Aucune explication ne lui a été donnée concernant certains aspects de la transaction qui était prête avant même sa rencontre et il déclare que c'est OF qui a parlé 80% du temps;

[25] Le témoin déclare que depuis ce temps, le zonage a été changé et qu'un promoteur pourrait maintenant y construire un immeuble de 12 étages, ce qui a de beaucoup augmenté la valeur marchande de sa propriété;

[26] Après l'acceptation de la promesse d'achat, il parle avec Steeve Morin qui est surpris et fâché de la tournure des événements;

[27] Steve Morin lui dit qu'il a deux ou trois acheteurs prêts à acheter l'immeuble pour un montant plus considérable;

[28] Ayant compris que la lettre d'engagement hypothécaire devait être fournie dans les 48 heures de l'acceptation, le courtier Morin suggère d'attendre l'expiration du délai et de donner un avis de terminaison par la suite, ce qui est fait le 5 février 2021;

[29] Cet avis aurait été donné par huissier;

[30] Le témoin réitère qu'aucune explication ne lui a été donnée concernant certains aspects particuliers de la promesse d'achat et qu'ayant une grande confiance en OF, il a cru ses représentations à l'effet que son courtier Steve Morin était au courant de tout;

[31] À la réception de l'avis à l'effet que la promesse était nulle et non avenue, OF a communiqué avec lui pour lui dire qu'il avait la lettre de financement, mais le témoin a refusé de l'écouter, le lien de confiance ayant été brisé suite aux représentations faites que son courtier était au courant de tout;

[32] Le témoin déclare qu'il a été pris par surprise et se sentait coincé par toute cette affaire;

[33] Des avocats ont été mis en cause, tel qu'il appert du plumitif produit comme pièce P-15 et selon le témoin, il aurait fini par avoir gain de cause;

[34] Le témoin reconnaît la pièce P-14 qui est une modification au contrat de courtage du 8 avril 2021, prolongeant le délai, augmentant le prix de la mise à prix à 4 800 000\$, permettant que le service de diffusion Centris soit utilisé;

[35] Suite à cette modification, il a reçu deux promesses d'achat qui ne se sont pas finalisées;

[36] Il dit qu'en décembre 2019 Steve Morin a placé son affiche « à vendre » sur la propriété par-dessus l'affiche qu'il avait apposée lui-même;

[37] Par suite du changement de zonage, ses taxes municipales ont doublé de 40 000\$ à 80 000\$ et il reçoit quelque 2 500\$ de loyer mensuellement par les locataires;

[38] Puis, le témoin est contre-interrogé par Me Harvey;

[39] Le témoin s'en tient à sa version des faits, mais identifie la pièce D-5 qui est le protocole d'entente du 9 mai 2015 par lequel le témoin et le concessionnaire automobile voisin s'associaient pour développer leurs terrains respectifs pour y faire construire conjointement un concessionnaire automobile;

[40] Le témoin reconnaît aussi la pièce P-8, qui est une promesse d'achat présenté par SM par l'entremise du courtier Morin le 4 février 2021 au montant de 1 900 000\$ et qui n'a pas eu de suite;

- [41] Le deuxième témoin est le courtier Steeve Morin;
- [42] Ce témoin est devenu intéressé au terrain de LDC et au terrain voisin par un client acheteur, la compagnie B qui voulait acheter les deux terrains;
- [43] Le témoin n'avait pas de contrat courtage d'achat avec B;
- [44] Le terrain avait des problèmes de contamination et des rapports ont dû être faits et il a fallu près de deux ans pour éclaircir cela;
- [45] En janvier 2021 toute cette affaire n'était pas encore éclaircie et B avait retiré ses billes;
- [46] D'autre part, en décembre 2019, LDC voulait toujours vendre et compte tenu des problèmes de sol et des discussions avec la ville, il voulait être accompagné par le témoin Morin ce qui amena la signature du contrat de courtage CCG 24074, produit comme pièce P-3 en date du 13 décembre 2019;
- [47] Le terme du contrat était le 13 décembre 2020 et la mise à prix à 2 000 000\$, valeur déterminée au pied carré;
- [48] Il y a renonciation à Centris afin de laisser une chance à B dont la promesse était toujours active;
- [49] Pour la mise en marché, le témoin Morin indique qu'il communiquait avec de potentiels acheteurs par téléphone;
- [50] En agissant ainsi, Steeve Morin était en conflit d'intérêts et a plaidé coupable, suite à une plainte déposée contre lui par la plaignante dans le présent dossier;
- [51] En novembre 2020, une prolongation du contrat a été effectuée au 20 juin 2021, tel qu'il appert de la pièce P-5;
- [52] Il savait que les voisins LDC et OF se parlaient régulièrement et qu'une rencontre a été planifiée au début de février 2021, à laquelle il n'a pas assisté;
- [53] Il dit avoir été informé de la promesse d'achat acceptée PAG 09700, pièce P-8, par l'intimé Gravel qui voulait lui présenter ladite promesse;
- [54] S'en suit un échange de textos le 3 février 2021, pièce P-8;
- [55] Le témoin ne comprend pas ce qui arrive;
- [56] L'intimé Gravel lui aurait dit qu'il avait effectué le travail que Morin aurait dû faire;

[57] Le témoin parle alors à LDC, qui se sent lésé par cette affaire. Après discussion, il est convenu de laisser le délai de la lettre d'engagement courir et si le délai expire et que la lettre n'est pas fournie, alors un avis de résiliation pourra être envoyé;

[58] Il s'en suit alors les pièces P-9 et P-10, avis de résiliation et procès-verbal de signification du 5 février 2021;

[59] De plus, le témoin Morin fourni à LDC une promesse d'achat d'un certain M au montant de 1 900 000\$, pièce P-8, le 5 février 2021 dont l'accusé réception par LDC est en date du 25 février 2021;

[60] La lettre d'engagement de Desjardins émise le 4 février 2021 est transmise par l'intimé le 5 février 2021, pièce P-12;

[61] Le témoin reconnaît que le 8 avril 2021, une nouvelle prolongation de délai au 30 juin 2023 est faite et qu'il y a modification de la mise à prix au montant de 4 800 000\$, suite au changement de zonage, pièce P-14;

[62] Puis, le témoin est contre-interrogé par Me Harvey, pour l'intimé;

[63] Me Harvey demande au témoin quand il a transmis le contrat de courtage pièce P-3 à son agence;

[64] Le témoin dit que cela a pris entre 6 mois et un an, alléguant des difficultés personnelles pour ne pas l'avoir fait;

[65] Me Harvey demande au témoin Morin si celui-ci était lié par un contrat de courtage d'achat avec B, ce à quoi le témoin répond non;

[66] Me Harvey exhibe alors au témoin la pièce D-2 où, au paragraphe 7.1, il est dit le contraire, le témoin dit que c'est une erreur;

[67] Concernant la pièce P-8, le témoin dit que son client LDC n'a pas voulu accepter cette promesse, car il ne savait pas ce qui adviendrait de la promesse de OF;

[68] La preuve de la partie plaignante est déclarée close et l'intimé procède à l'administration de sa preuve en défense;

[69] Le premier témoin est CB, adjointe administrative à l'agence Re/Max, Premier choix;

[70] Le témoin, avec des courriels produits comme pièce D-1, démontre que suite à de nombreuses démarches, elle a reçu le contrat de courtage CCG 24074 le 24 février 2021;

[71] Par ailleurs c'est elle qui a mis en ligne la fiche Centris le 16 avril 2021;

[72] Ce témoin n'est pas contre-interrogé;

[73] Le deuxième témoin produit par l'intimé est OF le représentant de la société propriétaire du terrain voisin;

[74] Il est un CPA depuis 2005 et est devenu actionnaire vers 2015 de la compagnie propriétaire de 22 concessions automobile dans la région de Québec;

[75] Il est PDG du groupe;

[76] Il reconnaît le protocole d'entente avec la société de LDC, pièce D-5 et résume les démarches faites pour obtenir un zonage pour l'implantation d'une concession automobile sur les deux terrains, démarches qui n'ont pas eu de suite;

[77] En 2019, il a reçu une offre non sollicitée par l'entremise du courtier Steeve Morin, tel qu'il appert de la pièce D-4;

[78] Il y avait des vérifications à faire concernant la qualité du sol et des études ont été faites et de nombreux délais ont été encourus;

[79] Le dernier délai se terminant le 31 janvier 2021, il a décidé de mettre fin à la promesse d'achat, car le promettant acheteur voulait renégocier le prix, ce à quoi il n'était pas d'accord;

[81] Il croyait que les deux immeubles ensemble valaient plus qu'individuellement;

[82] À l'échéance de la promesse, Steeve Morin communique avec OF le 1^{er} février 2021, pour tenter de la garder active, voir la pièce D-6;

[83] Le témoin dit qu'il se méfiait de ces démarches et qu'il ne voulait pas être mené en « bateau », il ne croyait plus à la bonne foi des acheteurs et de leur courtier Morin, à qui il n'avait consenti aucun contrat de courtage;

[84] Le témoin déclare qu'il a alors appelé LDC le 1^{er} février 2021, pour lui proposer d'acheter son terrain;

[85] Il suggère d'acheter le terrain au prix de 25\$ le pied carré en tenant compte des problèmes de qualité de sol, il indique que cette transaction pourrait avoir lieu rapidement et que LDC aurait accepté verbalement cette offre en ajoutant une automobile en prime;

[86] LDC aurait également indiqué au témoin qu'il était lié au courtier Morin jusqu'au 30 juin 2021;

[87] Après avoir conclu une entente verbale avec LDC, il demande à l'intimé de préparer une promesse d'achat, reflétant cette entente;

[88] Une rencontre est fixée au 2 février 2021 à 14h00 et a finalement lieu à 15h00 dans les bureaux administratifs du concessionnaire automobile, en présence du témoin, de LDC et de l'intimé;

[89] Il reconnaît la pièce P-6 qui reflète l'entente;

[90] Cette promesse a échoué selon lui à cause de la non-production d'un chèque de 100 000\$ qui devait être déposé en fiducie dans un délai de 48 heures;

[91] Il y a eu par la suite une procédure judiciaire qui a été réglée;

[92] Selon le témoin, jamais LDC n'a demandé la présence de Steeve Morin lors de la rencontre du 2 février à ses bureaux;

[93] Il connaissait déjà l'intimé pour avoir fait affaire avec lui antérieurement;

[94] Puis le témoin est contre-interrogé par Me Bouchard pour la partie plaignante;

[95] Me Bouchard révise avec le témoin les différentes clauses de la pièce P-6 qui a été rédigée par l'intimé Gravel;

[96] Il dit qu'il a laissé à l'intimé la rédaction des clauses usuelles, car il avait de l'expérience en la matière et il avait pleinement confiance en lui;

[97] Le témoin ne peut expliquer que les signatures apparaissent eues été faites à 14h00 alors que son témoignage disait que la rencontre avait eu lieu à 15h00;

[98] Il avait vu la pancarte de Steeve Morin sur la propriété de LDC et souligne qu'elle y est encore;

[99] Puis, l'intimé témoigne au soutien de sa défense;

[100] Il dit avoir été impliqué dans ce dossier de la vente du terrain de LDC à la société de OF à la demande de ce dernier afin de l'assister;

[101] Il dit avoir vérifié avec son agence si Steeve Morin, rattaché à la même agence, avait un contrat de courtage pour la propriété de LDC;

[102] Il a tenté le 1^{er} février 2021, de communiquer avec Steeve Morin par téléphone, laisser un message, mais ne pas avoir reçu de retour d'appel;

[103] Il a vu la pancarte de Steeve Morin sur le terrain, mais croyait qu'elle était désuète;

[104] Il a créé la pièce P-6 le 2 février 2021 à 11h10 après avoir vérifié à nouveau avec son agence pour recherche, en vain, un contrat de courtage entre Steeve Morin et la société de LDC;

[105] Il révise avec son avocat la promesse d'achat, pièce P-6 en indiquant ce qu'il a ajouté par suite de l'entente verbale;

[106] Il admet avoir transmis la pièce P-6 à Steeve Morin qui a alors communiqué avec lui pour lui faire connaître son mécontentement;

[107] Il admet que la rencontre pour la signature de la promesse d'achat n'a duré que de 15 à 20 minutes;

[108] En contre-interrogatoire, le témoin réitère essentiellement son témoignage, tout en faisant le tour de pièces et en admettant qu'il n'avait pas de contrat de courtage d'achat dans ce dossier;

[109] Il ne reconnaît pas la pièce P-11;

[110] Pour lui, l'annulation de la promesse d'achat repose sur un prétexte;

III. Représentation des parties

[111] Me Bouchard souligne qu'en matière disciplinaire le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie plaignante et que ce fardeau est la prépondérance de la preuve, le tout suivant la cause de *Bisson c. Lapointe*,¹ ;

[112] Pour la partie plaignante, les articles de rattachements sont l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* pour le chef 1 et l'article 99 du même règlement pour le chef 2;

[113] Puis, Me Bouchard relate les éléments importants de la trame factuelle rappelant que la société de LDC a confié au courtier Steeve Morin un contrat de courtage le 13 décembre 2019, tel qu'il appert à la pièce P-3, contrat CCG 24074;

[114] Ce contrat s'est continué et était en vigueur jusqu'au 30 juin 2021, tel qu'il appert à la pièce P-3;

[115] Le courtier a placé son affiche sur le terrain de la société de LDC et y était toujours aux moments pertinents à la présente affaire;

[116] Or, le 2 février 2021, la promesse d'achat a été préparée par l'intimé et a été acceptée par le vendeur hors de la présence de son courtier Morin, pièce P-6;

[117] La rencontre afin de signer et accepter a duré au maximum une vingtaine de minutes;

¹ 2016 QCCA 1078 (CanLII);

[118] Le 3 février 2021, l'intimé communique par texto avec Morin pour obtenir son adresse courriel, pièce P-7;

[119] La promesse P-6 est annulée pour cause de respecter un délai, d'où s'en suit un litige qui sera éventuellement réglé;

[120] Me Bouchard soumet que le Comité devra évaluer la crédibilité et la véracité des témoins et allègue les causes suivantes au soutien de son argument :

- *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*, 2010 QCCS 1763 (CanLII)
- *Chagnon c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 50 (CanLII)

[121] Me Bouchard résume les témoignages de ses témoins LDC et Steeve Morin;

[122] LDC a dit qu'il a demandé si son courtier a été avisé de la rencontre du 2 février 2021 et qu'OF lui aurait répondu par l'affirmative à de nombreuses reprises;

[123] Il a fait confiance et n'a pu se faire accompagner par son courtier et obtenir ses conseils;

[124] Quant au courtier Morin, il a été mis à l'écart de la réunion du 2 février 2021;

[125] L'intimé a reconnu sa culpabilité, car il savait que Steeve Morin avait placé son affiche sur le terrain;

[126] Il a même tenté de communiquer avec Steeve Morin le 1^{er} février 2021;

[127] Me Bouchard doute du témoignage de OF en soulignant que celui-ci connaissait l'implication de Steeve Morin dans le dossier de LDC;

[128] Il a admis que LDC l'a informé avant la rencontre du 2 février 2021 qu'il était lié par contrat de courtage jusqu'à la fin juin 2021;

[129] L'intimé quant à lui connaissait la société de OF depuis de nombreuses années et mis à part le premier appel téléphonique, il n'a rien fait pour rejoindre Steeve Morin;

[130] Les échanges de courriels et de textos démontrent que l'intimé a fait défaut de respecter ses obligations professionnelles, rien ne permettait un tel comportement déloyal;

[131] Me Bouchard cite la cause de *Morand c. McKenna*² et cite en particulier les paragraphes 39 et 40 de cette décision :

² 2011 QCCA 1197 (CanLII);

[39] Par ailleurs, il affirme de nouveau que la collaboration entre agents est « la pierre d'assise de l'exercice du courtage immobilier »

[40] À cet égard, le Comité a raison d'insister sur l'importance du devoir de collaboration entre agents. À n'en pas douter, le devoir de collaboration entre agents, particulièrement entre l'agent inscripteur et l'agent collaborateur, est primordial. Cette règle déontologique, codifiée d'ailleurs à l'article 41 des Règles de déontologie, mais dont on retrouve également l'empreinte aux articles 24 et 43, est fondamentale. Elle participe tout autant de l'importance en matière de courtage immobilier d'éviter les conflits d'intérêts, sources de discrédit à la profession et de préjudice au public, que de la nécessité d'assurer l'équité du processus pour le vendeur comme pour les acheteurs intéressés à soumettre des offres. Un manquement à ce devoir constitue à la fois une conduite déloyale et préjudiciable tant à l'égard de l'agent collaborateur qu'envers le client de ce dernier. L'omission de collaborer entre agents (inscripteur et collaborateur) est source d'iniquité et cause de préjudice.

[132] En somme, pas de collaboration, pas de courtage selon l'expression consacré par le Comité de discipline;

[134] Me Harvey, de son côté, souligne tout d'abord le libellé de la plainte en indiquant qu'il est allégué que l'intimé savait que le vendeur était représenté par un courtier, et se fonde sur la définition du mot savoir;

[135] Malgré ses recherches, l'intimé n'a pas pu se faire confirmer que le contrat de courtage du courtier Morin existait, puisque le contrat n'avait pas été déposé à l'agence et qu'il y avait renonciation à le mettre sur le centre de diffusion Centris;

[136] Le courtier Morin avait l'obligation de déposer sans délai son contrat de courtage à l'agence, contrat du 13 décembre 2019, pièce P-3, et était en faute avec les obligations prévues aux articles 1 et 2 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres*;

[137] Me Harvey cite le glossaire de l'Office de protection du consommateur qui indique que le mot savoir implique une connaissance approfondie de la situation;

[138] Selon lui, le courtier Morin a caché son contrat de courtage pour garder le tout « in pocket » et évité de la concurrence ou un partage de rémunération;

[139] Selon Me Harvey le témoignage de LDC est cousu de fil blanc et l'intimé a fait preuve de transparence en faisant ses vérifications;

IV. Analyse et décision

[140] La plainte dans le présent dossier ne concerne que l'intimé Alain Gravel;

[141] La plainte dans le dossier Steeve Morin a été traitée suite à un plaidoyer de culpabilité et des recommandations communes des parties;

[142] Le Comité dans ce dossier de Morin n'a pas eu l'avantage d'avoir une version complète des faits et a dû entériner les recommandations communes;

[143] Dans le présent dossier, il appert que le courtier Morin a sciemment contrôlé le contrat de courtage, pièce P-3, et caché ce contrat en ne le produisant pas délibérément à son agence;

[144] Reste que l'intimé Gravel, bien que faisant affaire avec un courtier qui agissait au-delà de la réglementation, avait des obligations professionnelles et devait s'y conformer;

[145] Concernant le chef 1, l'article de rattachement est l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers* cet article se lit comme suit :

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

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

[146] Cet article est le pendant de l'article 59.2 du Code des professions et est l'article permettant une condamnation malgré une disposition statutaire précise concernant la faute reprochée;

[147] Rien n'empêchait l'intimé de présenter la promesse d'achat de son client au courtier du vendeur;

[148] Il n'y avait pas urgence, si ce n'est une crainte possible que Morin ne décourage son client LDC;

[149] L'affiche du courtier Morin était en place sur l'immeuble de LDC;

[150] Tellement conscient de la situation, Gravel a laissé un message téléphonique le 1^{er} février qui n'a pas eu de retour;

[151] Gravel aurait dû transmettre la promesse d'achat à Morin par courriel et il connaissait cette adresse, tel qu'il appert de la pièce D-6, et ce malgré l'échange de textos, pièce P-11;

[152] L'intimé en agissant comme il l'a fait a privé le vendeur des services et des conseils de son courtier, il sera donc trouvé coupable du chef 1, le Comité n'étant pas lié par le mot à mot strict de la plainte, l'esprit de ce chef étant clair selon la preuve administrée;

[153] Concernant le chef 2, l'article de rattachement soumis est l'article 99 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers* qui se lit comme suit :

Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit poser aucun acte incompatible avec un contrat de courtage immobilier exclusif confié à un autre titulaire de permis. Il doit notamment s'abstenir de fixer un rendez-vous, de présenter une proposition de transaction ou de mener des négociations concernant une transaction envisagée autrement que par l'intermédiaire du titulaire de permis avec lequel un contrat de courtage immobilier exclusif a été conclu, sauf s'il a l'autorisation de ce titulaire de permis.

[154] Bien que le courtier Morin agissait en contravention de ses obligations professionnelles, cela ne dispensait pas l'intimé d'agir conformément aux siennes;

[155] Il y avait suffisamment d'éléments pour inciter l'intimé Gravel de se conformer avec l'article 99 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers*, et d'obtenir l'autorisation du courtier inscripteur;

[156] L'intimé sera donc trouvé coupable du chef 2 de la plainte pour avoir fait défaut de se conformer aux obligations prescrites à l'article 99 du *Règlement*;

[157] Le Comité tient à souligner que le contexte de ce dossier devra être pris en considération lors de l'imposition des sanctions à être imposées à l'intimé;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

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

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

DÉCLARE l'intimé Alain Gravel coupable du chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 99 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 2 de la plainte;

DEMANDE à la secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties pour l'audition sur sanctions;

LE TOUT, frais à suivre

Jean-Pierre Morin
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



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

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



Mme Mélissa Côté, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

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



Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Stéphanie Bouchard
Avocate de la partie plaignante

Me Stéphane Harvey
Avocat de la partie intimée

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

N° 33-24-2514

ALEXANDRA TONGHIOU,

Partie plaignante

c.

ALAIN GRAVEL,

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

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