

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2516

DATE :

LE COMITÉ : Me Pierre R. Sicotte, avocat
Mme Ginette Cholette, courtier immobilier
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier

Vice-président du Cdisc
Membre du Cdisc
Membre du Cdisc

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

Partie plaignante

c.

FRAIDON HUSSAINZADA, (E8318)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DES NOMS ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ, DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE ET DE NATURE FINANCIÈRE SE RETROUVANT DANS LA PREUVE AINSI QUE DE TOUT AUTRE DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

A) APERÇU

[1] La plainte reproche à l'intimé d'avoir, à l'égard de deux immeubles différents, omis de remplir le contrat préliminaire exigé aux articles 1785 et suivants du *Code civil du Québec* et d'avoir fait défaut de vérifier que l'entrepreneur vendeur était propriétaire des deux immeubles qu'il s'apprêtait à vendre.

B) LA PLAINTÉ

[2] La plainte originale portée contre l'intimé, datée du 14 février 2024, comporte quatre

chefs d'infraction, libellés comme suit :

Clients A

1. Le ou vers le 24 juin 2020, alors qu'il représentait les clients A dans le cadre de l'achat d'une construction neuve, l'Intimé a fait défaut de compléter le contrat préliminaire exigé aux articles 1785 et suivants du *Code civil du Québec*, contrevenant ainsi aux articles 62, 69 et 86 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 24 juin 2020, l'Intimé n'a pas vérifié que l'entrepreneur ayant accepté la promesse d'achat de ses clients A, était propriétaire de l'immeuble et ce, avant qu'ils ne vendent leur propriété par son intermédiaire, les laissant ainsi sans domicile, contrevenant ainsi aux articles 5 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Cliente B

3. Le ou vers le 24 juin 2020, alors qu'il représentait la cliente B dans le cadre de l'achat d'une construction neuve, l'Intimé a fait défaut de compléter le contrat préliminaire exigé aux articles 1785 et suivants du *Code civil du Québec*, contrevenant ainsi aux articles 62, 69 et 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.
4. Le ou vers le 24 juin 2020, l'Intimé n'a pas vérifié que l'entrepreneur ayant accepté la promesse d'achat de sa cliente B, était propriétaire de l'immeuble et ce, avant qu'elle ne vende sa propriété par son intermédiaire, la laissant ainsi sans domicile, contrevenant ainsi aux articles 5 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

C) LA PROCÉDURE

[3] La plainte originale est signifiée le 29 août 2023.

[4] Le 28 juin 2024, en début d'audition, l'intimé, dûment représentée par procureur, enregistre un plaidoyer de culpabilité sur chacun des quatre chefs d'infraction contenus à la plainte, telle que libellée.

[5] Après s'être assuré que l'intimé avait pris connaissance de la plainte portée contre elle et qu'il avait bien compris la nature et la portée de son plaidoyer de culpabilité sur chacun des chefs, le Comité, séance tenante et unanimement, le déclare coupable sur chacun des quatre chefs d'infraction contenu à la plainte portée contre lui.

[6] Le Comité déclare donc l'intimé coupable des chefs 1 et 3 de la plainte en regard de l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, et des chefs 2 et 4 de la plainte, en regard de

l'article 5 du même *Règlement*.

[7] Compte tenu, par ailleurs, du principe interdisant les condamnations multiples pour un même chef, le Comité déclarera une suspension conditionnelle des procédures à l'égard des chefs 1 et 3 quant aux articles de rattachement 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers* et sur la publicité et à l'égard des chefs 2 et 4 quant à l'article 83 du même *Règlement*.

[8] Par la suite, les parties se déclarant prêtes à procéder sur sanction, le Comité entend la preuve et l'argumentation de chacune des parties.

[9] À cet égard, les parties présentent une recommandation conjointe sur sanction qui prévoit :

Chef 1 :

D'ORDONNER le paiement d'une amende de 3 000 \$;

D'ORDONNER à l'Intimé, conformément à l'article 98 (7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « *Enjeux de la copropriété divise résidentielle et responsabilités du courtier immobilier (autoformation) (OACIQ)* » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 2 :

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

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E8318) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

D'ORDONNER à l'Intimé, conformément à l'article 98 (7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « *Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ)* » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre

formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimé n'est plus titulaire de permis au moment de formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 3

D'ORDONNER le paiement d'une amende de 3 000 \$;

Chef 4

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

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E8318) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

D'ORDONNER à l'Intimé, conformément à l'article 98 (7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « *L'utilisation du registre foncier en ligne (autoformation) (OACIQ)* » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **RÉDUIRE** le montant total des amendes à la somme globale de 8 000 \$;

D'ORDONNER que les périodes de suspension des chefs 2 et 4 soient purgées de façon concurrente entre elles;

D'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'Intimé, à l'expiration des délais d'appel, si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

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

D) QUESTION EN LITIGE

[10] Le Comité doit décider si la recommandation conjointe sur sanction que les parties lui suggèrent d'imposer à l'intimé sur chacun des quatre chefs d'infraction contenus à la

plainte portée contre lui déconsidère l'administration de la justice ou est contraire à l'intérêt public.

E) LE CONTEXTE

[11] L'intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1^{er} mai 2010 et antérieurement à cette date, il était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (E8318) depuis le 22 juin 2009¹.

[12] Depuis 2015, l'intimé travaillait avec Danolo Constructions inc. (« **Danolo** ») afin de vendre les constructions neuves bâties par Danolo².

[13] En juin 2020, l'intimé est mandaté par les clients W.M.G. et C.V.B.A. (clients A) et L.M.B.A. (cliente B) pour la vente de leurs propriétés respectives. L'un des clients A et la cliente B sont sœurs et il était primordial pour elles, lors de l'octroi des contrats de courtage vente, que la vente de leurs propriétés soit conditionnelle à conserver une proximité dans leur nouvelle localisation.

Vente de l'Immeuble des Clients A - (« Immeuble A »)³

[14] Le 23 juin 2020, les clients A confient à l'agence Royal LePage Triomphe, représentée par l'intimé, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble A⁴.

[15] Le 4 juillet 2020, les clients A signent un formulaire de modifications afin que « le contrat de courtage [soit] activé sur Centris le 4 juillet 2020 »⁵.

[16] Le 10 juillet 2020, X.S. et F.G. (les acheteurs A) signent une promesse d'achat au montant de 535 000\$⁶.

[17] Cette promesse d'achat contient notamment les informations suivantes :

- Prix offert : 535 000\$ (4.1) ;
- Conditionnelle à l'obtention d'un emprunt hypothécaire dans les 14 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat (6.) ;
- Tel que visité le 9 juillet 2020 (7.1) ;
- Conditionnelle à l'inspection de l'immeuble A dans les 10 jours (8.1) ;
- Acte de vente le ou avant le 30 octobre 2020 (11.1) ;
- Occupation des lieux : 31 mars 2021 (11.2) ;

[18] Le 12 juillet 2020, les clients A répondent à la promesse d'achat et proposent la date

1 Pièce P-1;
2 Pièce P-2;
3 Pièce P-3;
4 Pièce P-4;
5 Pièce P-5;
6 Pièce P-6;

du 15 janvier 2021 pour la signature de l'acte de vente et le 31 mars 2021 pour la prise de possession avec un dédommagement de 1 650\$/mois calculé au *prorata*⁷, laquelle est acceptée le jour même par les acheteurs.

[19] Le 22 juillet 2020, à la suite de l'inspection de l'Immeuble A, les clients A s'engagent à corriger certaines irrégularités et les parties signent un formulaire de modifications à la promesse d'achat à cet effet⁸.

[20] Le ou vers le 20 octobre 2020, l'acte de vente intervient entre les clients A et les acheteurs A⁹.

Vente de l'Immeuble du Client B - (« Immeuble B »)¹⁰

[21] Le 24 juin 2020, L.M.B.A. (client B) confie à l'agence Royal LePage Triomphe, représentée par l'intimé, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble B¹¹.

[22] Le 21 juillet 2020, P.D. et X.Z. (acheteurs B) signent une promesse d'achat au montant de 349 800 \$, laquelle est acceptée par la cliente B le 22 juillet 2020 avec bonification¹².

[23] Cette promesse d'achat contient notamment les informations suivantes :

- Conditionnelle à l'obtention d'un emprunt hypothécaire dans les 15 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat (6.) ;
- Tel que visité le 18 juillet 2020 (7.1) ;
- Conditionnelle à l'inspection de l'Immeuble B dans les 10 jours (8.1) ;
- Signature de l'acte de vente : 24 août 2020 (11.1) ;
- Occupation des lieux : 27 août 2020 (11.2) ;

[24] Le ou vers le 9 septembre 2020, l'acte de vente intervient entre la cliente B et les acheteurs B¹³.

Terrain

[25] Parallèlement à la vente des Immeubles A et B, l'intimé offre aux clients A et B d'acquérir en prévente les constructions neuves de Danolo, du même type que celle mise sur le marché¹⁴.

7 Pièce P-7;

8 Pièce P-8;

9 Pièce P-3;

10 Pièce P-9;

11 Pièce P-10;

12 Pièce P-11;

13 Pièce P-9;

14 Pièce P-2;

[26] Le Terrain visé pour ce projet est propriété de L.B.¹⁵.

[27] Le 30 juin 2020, les Habitations PBL inc. signe une promesse d'achat au montant de 310 000 \$ pour l'acquisition du Terrain, laquelle est acceptée par L.B. le 30 juin 2020¹⁶.

[28] Le 15 septembre 2020, l'acte de vente intervient entre L.B. et Les Habitations PBL inc.¹⁷.

[29] Ainsi, Danolo ne sera jamais propriétaire du Terrain prévu pour le projet de constructions neuves pour les clients A et B.

Achat de l'Immeuble par les clients A

[30] Le 24 juin 2020, les Clients A signent une promesse d'achat pour un immeuble à être construit par Danolo sur une partie du Terrain au montant de 557 283\$¹⁸, laquelle est acceptée par Danolo le 3 juillet 2020.

[31] Cette promesse d'achat contient notamment les informations suivantes :

- Conditionnelle à l'obtention d'un emprunt hypothécaire dans les 12 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat (6.) ;
- Cette promesse d'achat est conditionnelle à l'acquisition du lot [...] par Danolo Construction inc. avant le 30 août 2020 à défaut de quoi les acheteurs pourraient rendre leur promesse d'achat nulle et non avenue;

[...]

Le dépôt de 50% (remboursable) sera remis par les acheteurs à la signature du contrat préliminaire.

[32] Le 27 août 2020, l'intimé avise les clients A et B que le Terrain a été vendu à un autre entrepreneur, et que, en conséquence, seules les promesses d'achat peuvent être annulées et non la vente des immeubles A et B puisqu'elles n'étaient pas conditionnelles à l'achat des propriétés visées par les promesses d'achat P-16 et P-18¹⁹.

[33] Le 31 août 2020, l'intimé rédige un avis rendant la promesse d'achat, pièce P-16, nulle et non avenue puisque Danolo « n'a pas pu acquérir le lot [...] avant le 30 août 2020 »²⁰. Cet avis est signé par Danolo le 1^{er} septembre 2020.

Achat de l'Immeuble par le Client B

[34] Le 24 juin 2020, le Client B signe une promesse d'achat pour un immeuble à être

15 Pièce P-13;
16 Pièce P-14;
17 Pièce P-15;
18 Pièce P-16;
19 Pièce P-20;
20 Pièce P-17;

construit par Danolo sur une partie du Terrain au montant de 516 174\$²¹, laquelle est acceptée par cette dernière le 3 juillet 2020.

[35] Cette promesse d'achat notamment les informations suivantes :

- Conditionnelle à l'obtention d'un emprunt hypothécaire dans les 12 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat (6.) ;
- Cette promesse d'achat est conditionnelle à l'acquisition du lot [...] par Danolo Construction inc. avant le 30 août 2020 à défaut de quoi les acheteurs pourraient rendre leur promesse d'achat nulle et non avenue;

[...]

Le dépôt de 50% (remboursable) sera remis par les acheteurs à la signature du contrat préliminaire.

[36] Le 31 août 2020, l'Intimé rédige un avis rendant la promesse d'achat, pièce P-18, nulle et non avenue puisque Danolo « n'a pas pu acquérir le lot [...] avant le 30 août 2020 »²². Cet avis est signé par Danolo le 1^{er} septembre 2020.

[37] Le 2 septembre 2020, à la suite de divers échanges avec les clients A et B et l'annulation des promesses d'achat P-16 et P-18, l'intimé en collaboration avec Danolo, suggèrent des alternatives aux clients A et B afin que les propriétés soient construites sur un autre terrain avec, en guise de dédommagement, une réduction de commission sur la vente des Immeubles A et B²³.

[38] Le 3 décembre 2020, deux demandes d'assistance concernant les agissements de l'intimé sont déposées à l'OACIQ²⁴.

[39] Dans le cadre de l'enquête du plaignant, le client A déclare :

- Vouloir faire l'achat et la vente avec l'intimé justement pour éviter toute problématique ;
- Qu'il venait tout juste d'arriver au Canada ;
- Avoir spécifié à de nombreuses reprises qu'ils ne voulaient pas vendre, à moins d'acheter le projet de construction ;
- Que le client B et lui n'auraient jamais mis en vente leurs propriétés puisque leur but était de demeurer proche l'un de l'autre ;
- L'intimé a omis d'inclure dans les documents transactionnels de la vente de leur immeuble, une clause conditionnelle pour protéger son client dans le cas où le projet de construction ne fonctionnerait pas ;
- Lorsqu'il a appris par l'intimé que Danolo ne pouvait acquérir le Terrain comme prévu, le client A a demandé, sans succès, à ce que la vente de sa

21 Pièce P-18;

22 Pièce P-19;

23 Pièce P-20;

24 Pièces P-21 et P-22;

maison soit annulée ;

- Que l'intimé n'était pas présent lors des visites ni de l'inspection ;
- Avoir payé les rétributions complètes pour la vente de son Immeuble A ;
- Que l'intimé n'a, en conséquence, pas protégé ses intérêts adéquatement ;

[40] Dans le cadre de l'enquête du plaignant, le client B déclare :

- Que la vente de son condo a été plus rapide que la vente de la maison du client A ;
- Avoir appris que le projet d'achat tombait alors qu'il avait déjà emménagé chez le client A en attendant d'emménager dans la construction neuve ;
- Que l'intimé a proposé de chercher un autre terrain, mais que le client A et lui ne voulaient plus faire affaires avec l'intimé ;
- Ne pas avoir donné suite à la proposition de l'intimé, soit rembourser une partie de la rétribution, puisque ça ne réglait pas leurs problèmes ;
- Que le client A et lui ont trouvé des maisons par eux-mêmes et n'ont pas été en contact avec l'intimé par la suite ;
- Avoir payé les rétributions complètes pour la vente de son Immeuble B ;
- Avoir demandé à l'intimé s'il était sûr que le terrain était à vendre et il a dit : « oui, oui, oui il reste juste à passer chez le notaire - on fait ça depuis des années et ça marche toujours », alors, qu'en vérité, il n'y avait jamais eu de promesse d'achat d'acceptée ;
- Que l'intimé n'a, en conséquence, pas protégé ses intérêts adéquatement ;
- Que l'intimé n'était pas présent lors des visites, lors de l'inspection ou chez le notaire ;

[41] Dans le cadre de l'enquête du plaignant, l'intimé déclare :

- Faire affaire avec le constructeur Danolo depuis 2015 ;
- Que Danolo achetait des terrains pour y construire des projets d'habitations neuves ;
- Que lorsque Danolo avait une promesse d'achat sur un terrain, il procédait à la vente des projets de constructions neuves ;
- Que c'est au moment de la vente d'un projet de construction neuve que Danolo allait notarié l'achat du terrain la plupart du temps ;
- Qu'il comprenait que Danolo n'était pas alors propriétaire des terrains officiellement lors des transactions avec les clients A et B ;
- N'avoir jamais fait de recherche indépendante pour savoir si une promesse d'achat de Danolo était effectivement acceptée pour l'acquisition du Terrain visé pour la construction des immeubles des clients A et B puisqu'il faisait confiance aux paroles du constructeur Danolo

concernant la prétendue promesse d'achat ;

- Représenter Danolo et les clients A et B dans les transactions qui ont avorté ;
- Que malgré qu'il connaissait le contrat préliminaire vente obligatoire pour des constructions neuves, il faisait plutôt des promesses d'achat conventionnelles au préalable afin que les clients puissent obtenir leur financement auprès des institutions financières, après quoi il procédait au contrat préliminaire ;
- Cette méthode avait pour seul but de limiter l'investissement de temps dans la confection du contrat préliminaire ;
- Que les promesses d'achat rédigées pour ses clients A et B contenaient que des clauses protégeant Danolo ;
- Que, lors du processus de vente des immeubles des clients A et B, il a omis de s'assurer d'inclure, dans les documents transactionnels, une clause conditionnelle à la concrétisation de leur projet d'achat de la construction neuve, et ce, afin de les protéger advenant une problématique ;
- Reconnaître avoir commis des erreurs dans ce dossier et avoir modifié sa pratique depuis ;
- Qu'il a discuté avec le client A de la possibilité de ne pas vendre à moins de s'assurer de pouvoir acheter le projet de construction, tout en admettant qu'il n'a jamais été convenu avec ce dernier que ceci serait une condition aux promesses d'achat ;

F) LA PREUVE

[42] Au soutien de sa preuve sur culpabilité et sanction, le plaignant limite sa preuve à la production et à la révision des 22 pièces produites de consentement, tel que discuté dans la section précédente de la présente décision.

[43] Une fois la preuve du plaignant déclarée close et après que la partie intimée a eu déclaré son intention de ne pas présenter de preuve, les parties ont procédé à leur représentation sur sanction.

G) REPRÉSENTATION DES PARTIES

Le plaignant

• Facteurs objectifs

[44] Comme facteur objectif, le plaignant qualifie les infractions reprochées de très graves.

[45] En effet, la très grande gravité des infractions résulte du fait que l'intimé a fait intentionnellement abstraction des dispositions de la loi, qui impose, obligatoirement, l'utilisation du contrat préliminaire de vente de façon à protéger les intérêts de toutes les parties en cause incluant ses propres intérêts.

[46] En effet, l'intimé savait que l'entrepreneur n'était pas officiellement propriétaire du Terrain, ce dernier lui ayant représenté qu'il avait une promesse d'achat acceptée, ce qui n'était pas exact.

[47] Cette obligation de vérification de la qualité de propriétaire du vendeur constitue la base de la pratique du courtage immobilier.

[48] Il s'agit d'un manque de rigueur évident, l'intimé ayant agi, pour chacun des deux cas par souci d'économie de temps.

[49] Par ailleurs, ce mode de fonctionnement qui perdure, selon la preuve, depuis un certain temps, mine la confiance du public en la profession.

[50] Par ailleurs, les infractions se situent au cœur même de l'exercice de la profession et les gestes reprochés font partie de travail quotidien du courtier pour s'assurer que la volonté des parties soit bien documentée.

[51] Les manquements reprochés à l'intimé ont eu pour effet de mettre à risque les intérêts de ses clients qui ont accepté d'acheter des immeubles d'une valeur approximative de 500 000 \$ sans aucun détail et aucune protection.

[52] Les infractions reprochées ont causé un sérieux préjudice à chacun de ses clients.

[53] En effet, les clients de l'intimé, devant l'impossibilité d'acquérir les immeubles désirés dans le nouveau projet, n'ont jamais pu, du fait de sa faute, obtenir l'annulation de la vente de leur propre immeuble. Ils se sont alors retrouvés dans une situation déplorable, ne pouvant reprendre leur immeuble qu'ils avaient vendu sans condition d'annulation advenant un problème avec leur projet d'achat d'immeubles neufs à être construits sur un nouveau site.

- **Facteurs subjectifs**

[54] Comme facteurs subjectifs, le plaignant réfère à l'expérience de plus de onze ans de l'intimé dans le domaine du courtage immobilier au moment des faits.

[55] Comme facteurs subjectifs atténuants, le plaignant fait état du plaidoyer de culpabilité de l'intimé à la première occasion, de l'absence de dossier disciplinaire antérieur et de son consentement au résumé de preuve déposé conjointement par les parties.

[56] Il ajoute qu'il s'agit d'un cas isolé dans la pratique de l'intimé.

[57] Par ailleurs, le plaignant porte à l'attention du Comité l'absence de preuve de remords et de regret quelconque de la part de l'intimé et de l'absence de preuve de la mise en place de mesures pour que cette situation ne se reproduise plus dans l'avenir.

[58] Ainsi, quant au risque de récidive, le Comité le considère toujours présent dans les circonstances particulières du présent dossier.

L'intimé

[59] Pour sa part, l'intimé se range aux arguments du plaignant, et ce, tant sur la gravité des infractions reprochées que sur la présence de facteurs objectifs et subjectifs, tant aggravants qu'atténuants.

[60] Il ajoute qu'il s'agit d'une recommandation conjointe des parties qui a pour effet d'éviter un processus judiciaire qui pourrait prendre temps et argent, et ce, inutilement.

H) SANCTION

• Principes généraux

[61] Tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*²⁵, la sanction doit atteindre les objectifs suivants :

- Au premier plan, la protection du public; et
- ensuite, la dissuasion du professionnel de récidiver; et
- l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables; et
- en toute fin, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[62] Il est bien connu que la sanction disciplinaire n'a pas pour objectif de punir le professionnel.

[63] D'autre part, la sanction doit être individualisée au cas particulier de l'intimé et doit tenir compte de la responsabilité morale du contrevenant.

[64] Le Comité doit également particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier. De plus, le Comité doit tenir compte de toutes les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes afin d'imposer une sanction proportionnelle à la gravité de l'infraction²⁶.

[65] Finalement, tel que souligné par le Tribunal des professions dans l'affaire *Chbeir*²⁷, se fondant alors sur l'arrêt *Lacasse*²⁸ de la Cour suprême, les fourchettes des sanctions ne sont pas des carcans, mais plutôt des outils visant à favoriser l'harmonisation des sanctions.

[66] En matière de recommandation conjointe des parties pour une sanction, le critère

25 *Pigeon c. Daigneault*, 2023 CanLII 32934 (QC CA); voir également *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178;

26 *OACIQ c. Patry*, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);

27 *Médecins c. Chbeir*, 2017 QCTP 3 (CanLII);

28 *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

de l'intérêt public développé par la Cour suprême dans l'arrêt *Anthony-Cook*²⁹ est très exigeant. 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.

[67] 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.

[68] Comme l'écrit le juge Gagnon de la Cour d'appel dans l'arrêt *Reyes c. R.*³⁰ :

[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 ».

[69] 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. Il en va ainsi de l'efficacité du système de justice disciplinaire.

- **Analyse**

[70] En termes de gravité, le Comité qualifie la faute de très grave, considérant que l'intimé a court-circuité les processus mis en place pour protéger le public.

[71] Selon le Comité, il appartenait à l'intimé de s'assurer que le Terrain sur lequel les immeubles devaient être construits était bien la propriété de l'entrepreneur vendeur.

[72] À cet égard, l'OACIQ insiste qu'avant toute mise en marché d'un immeuble, toutes les parties doivent avoir la capacité de vendre.

29 *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43, [2016] 2 R.C.S. 204;

30 *Reyes c. R.*, 2022 1689 (CanLII); Voir également *Chan c. Médecins*,

[73] Au surplus, le Comité prend acte de la reconnaissance par l'intimé de son erreur en représentant, à ses clients acheteurs qu'il ne restait à l'entrepreneur vendeur que de passer chez le notaire pour conclure la transaction lui donnant la pleine propriété du Terrain en cause.

[74] En effet, il lui appartenait d'effectuer une recherche indépendante pour savoir si une promesse d'achat était effectivement acceptée sur le Terrain visé pour la construction des immeubles pour ses clients A et B, au lieu de simplement faire confiance à la parole du représentant du constructeur Danolo concernant l'existence de la soi-disant promesse d'achat acceptée.

[75] Il lui appartenait également, lors du processus de vente des immeubles de ses clients d'inclure, dans les documents transactionnels, une clause conditionnelle à la concrétisation de leur projet d'achat de la construction neuve, et ce, afin de les protéger advenant une problématique quelconque.

[76] Enfin, il appartenait à l'intimé de préparer, dans tous les cas, un contrat préliminaire vente obligatoire pour des constructions neuves plutôt que des promesses d'achat conventionnelles au préalable.

[77] À cet égard, le Comité fait siens les propos d'un autre comité de discipline énoncés dans l'affaire *Bouchard*³¹, lequel, traitant du caractère obligatoire des formulaires, réfère à l'affaire *De Montignac*³², qui énonce que :

[66] L'infraction reprochée au chef 2 est quelque peu différente de celle alléguée au chef 1 en ce sens qu'elle vise l'utilisation du formulaire de D.V. (P-14) devenue obligatoire à compter du 1er juillet 2012 ;

[67] Afin de bien situer le débat, il convient de citer les dispositions pertinentes du Règlement sur les contrats et formulaires, soit les articles 1, 8, 11 et 12, lesquels imposent aux courtiers immobiliers les obligations suivantes :

1. Tout contrat, toute proposition de transaction ou tout formulaire, y compris celui qui constate un tel contrat ou une telle proposition, relatif à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), doit être complété clairement et lisiblement par un titulaire de permis. Lorsque ce dernier en complète un de façon manuscrite, il doit le faire à l'encre.

8. Le titulaire de permis ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire après que l'une des parties ait apposé sa signature sur ce contrat, cette proposition de transaction ou ce formulaire.

11. Le titulaire de permis doit utiliser le formulaire édité par

31 OACIQ c. *Bouchard*, 2022 CanLII 101741 (QC OACIQ);

32 OACIQ c. *De Montignac*, 2019 CanLII 98839 (QC OACIQ);

l'Organisme relativement à une proposition de transaction ou un contrat lorsqu'un tel formulaire existe, y compris pour toute annexe ou modification à une telle proposition de transaction ou un tel contrat.

L'Organisme doit afficher le formulaire visé au premier alinéa sur son site Internet officiel.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux formulaires dont l'usage est uniquement recommandé par l'Organisme.

12. Le titulaire de permis doit remettre un exemplaire du contrat, de la proposition de transaction ou du formulaire complété et signé aux parties concernées.

Un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire peut être sur support papier ou sur tout autre support permettant de l'imprimer et d'en assurer l'intégrité

[68] Le caractère obligatoire de ces dispositions fut rappelé par la Cour du Québec dans l'affaire Remax Harmonie inc. c. Ly dans les termes suivants :

[114] La LCI, entre autres, institue l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« l'OACIQ »), dont la mission est d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier. Notamment, en veillant à ce que les opérations de courtage immobilier se réalisent conformément à la LCI et en accord avec un système de normes déontologiques.

[115] Les articles 26 et 46 (13) de la LCI, de même que les articles 1 et 11 du Règlement sur les contrats et formulaires, entré en vigueur le 1er juillet 2012, établissent la règle que les contrats ou propositions de transaction relative à une opération de courtage immobilier doivent être conclus en utilisant uniquement les formulaires adoptés par l'OACIQ.

[116] En l'espèce, le document que les parties ont utilisé pour convenir de la promesse d'achat est précisément le formulaire adopté par l'OACIQ. Le formulaire adopté par l'OACIQ inclut effectivement la clause 7.6 dont il est maintenant question.

[117] Or, comme les tribunaux l'ont mentionné à plusieurs reprises, les lois de la nature de la LCI sont d'ordre public.

(...)

[72] De l'avis du Comité, il n'est pas permis à un courtier immobilier de passer outre à cette exigence en se contentant de remettre de main à main ou par courriel une copie de la D.V., vu le caractère obligatoire du formulaire.

[73] À cet égard, il convient de se référer, par analogie, aux enseignements de la Cour suprême dans l'arrêt *Proprio Direct* :

[30] Les articles 91 à 100 du Règlement de l'ACAIQ précisent de quelle manière les modifications doivent être apportées. Les articles

99 et 100 prévoient que le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier doit utiliser les formulaires obligatoires applicables s'il veut modifier le contrat de courtage exclusif. Aucun de ces formulaires ne déroge au principe selon lequel la rétribution est reliée à la survenance d'une vente. En toute déférence, je ne partage pas l'avis de la Cour d'appel selon lequel les art. 91 à 100, et notamment l'art. 96 du Règlement de l'ACAIQ, permettent aux parties de modifier n'importe quelle condition obligatoire qui subordonne la rétribution à la survenance d'une vente. Le formulaire obligatoire contient des blancs où peuvent être insérées des conditions personnalisées. Ce sont, selon moi, les seuls éléments du formulaire que les agents immobiliers peuvent modifier ou biffer.

(...)

[37] Il serait contraire aux objectifs de protection du consommateur, qui représentent des éléments fondamentaux de la LCI, de permettre que les dispositions prescrites d'un contrat de courtage exclusif puissent être modifiées cavalièrement par une convention particulière, malgré l'utilisation constante des termes « doit » ou « obligatoire » pour en énoncer le contenu. L'article 43 de la LCI confirme au contraire que le législateur souhaitait que les parties ne puissent pas renoncer à ces éléments obligatoires des contrats. Il est donc inutile de déterminer si et, le cas échéant, comment les principes d'ordre public touchant la renonciation devraient s'appliquer, car ces principes n'entreraient en jeu que si le libellé lui-même ne revêtait pas un caractère obligatoire.

[74] Bref, il s'agit d'une norme déontologique qui ne souffre pas d'exception.

[78] Ainsi, en l'instance, il appartient maintenant au Comité de décider si la recommandation conjointe des parties sur sanction déconsidère l'administration de la justice ou est contraire à l'intérêt public.

[79] Fort du principe énoncé par la Cour suprême dans l'affaire *Anthony-Cook*, les pouvoirs du Comité sont quelque peu limités en ce qu'il ne lui appartient plus d'évaluer la sanction qui devrait être imposée à l'intimé en vertu des principes énoncés notamment dans l'affaire de *Pigeon c. Daigneault* et autres jurisprudences subséquentes, mais de simplement se demander si la recommandation suggérée déconsidère l'administration de la justice ou est contraire à l'intérêt public.

[80] À cet égard, pour son analyse de la raisonnable de la sanction, le Comité s'inspire de cette récente décision du Conseil de discipline du Barreau du Québec, dans l'affaire *Pard*,³³ ci-haut citée, dans laquelle le conseil fait un énoncé intéressant des principes en matière de sanction.

[81] Voici comment s'exprime le Conseil dans cette affaire :

[24] La gravité d'une infraction s'évalue notamment en fonction de ses

33 *Barreau du Québec c. Pard*, 2024 QCCBDQ 32;

conséquences possibles, qu'elles se soient matérialisées ou non.

[25] Le Tribunal des professions dans l'affaire *Paquin* rappelle que « l'objectif de protection du public occupe une place prédominante » dans le système professionnel.

[26] La « nécessité de s'intéresser d'abord à l'infraction est intimement liée à l'objectif de protection du public alors que la gravité d'une faute ne doit pas être subsumée au profit de circonstances atténuantes lesquelles reflètent davantage de la personnalité du professionnel que de l'exercice de la profession ».

[27] Le Tribunal des professions dans l'affaire *Serra* rappelle toutefois que le droit du professionnel d'exercer sa profession ne doit pas être négligé et que les objectifs de la sanction disciplinaire énoncés dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* « s'inscrivent dans l'esprit de la règle fondamentale de l'individualisation et de la proportionnalité ».

[28] Les fourchettes de peines et les points de départ constituent des balises utiles et offrent aux juges des points de repère pour amorcer leur réflexion, mais comme le souligne la Cour suprême du Canada, les peines doivent être individualisées.

[29] Dans le cas présent, les parties présentent une recommandation conjointe sur sanction.

[30] La suggestion conjointe sur sanction issue d'une négociation rigoureuse dispose d'une « force persuasive certaine » de nature à assurer qu'elle sera respectée en échange du plaidoyer de culpabilité.

[31] Dans l'arrêt *Anthony-Cook*, la Cour suprême du Canada énonce la règle selon laquelle, en présence d'une recommandation conjointe, ce n'est pas le critère de la « justesse de la peine » qui s'applique, mais celui plus rigoureux de savoir si la peine serait susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou serait, par ailleurs, contraire à l'intérêt public.

[32] Il s'agit d'un seuil élevé. Une recommandation conjointe déconsidérera l'administration de la justice ou sera contraire à l'intérêt public seulement si elle « correspond si peu aux attentes des personnes raisonnables instruites des circonstances de l'affaire que ces dernières estimerait qu'elle fait échec au bon fonctionnement du système de justice pénale ».

[33] Son « rejet dénote une recommandation à ce point dissociée des circonstances de l'infraction et de la situation du contrevenant que son acceptation amènerait les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes, y compris l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner ».

[34] Selon les enseignements de la Cour d'appel, l'analyse ne doit pas débiter par la détermination de la sanction qui aurait été appropriée, car cela inviterait le tribunal à rejeter la recommandation conjointe en la considérant comme contraire à l'intérêt public par le seul fait qu'elle s'écarte de cette sanction.

[35] L'analyse doit plutôt débiter par le fondement de la recommandation conjointe, incluant les effets bénéfiques pour l'administration de la justice, et

ce, afin de déterminer s'il y a un élément, à part la durée ou la sévérité de la peine, qui est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou qui est contraire à l'intérêt public.

[36] Par ailleurs, la constatation par le Conseil que la recommandation commune ne s'écarte pas des sanctions habituellement imposées en semblable matière fait obstacle en soi à son rejet.

[37] Enfin, il incombe aux parties de faire preuve de la plus grande transparence et d'établir la justesse de leur recommandation, laquelle est issue d'une négociation rigoureuse.

[38] À la lumière des principes précités, le Conseil doit déterminer si, en tenant compte du fondement de la recommandation conjointe et de ses avantages pour le système de justice, les sanctions proposées conjointement par les parties sont, dans les circonstances pertinentes du présent dossier, de nature à déconsidérer l'administration de la justice ou contraires à l'intérêt public.

CONCLUSION

[60] Considérant le fondement de la recommandation conjointe et ses avantages pour le système de justice, le Conseil est d'avis que les sanctions proposées conjointement par les parties, dans le contexte particulier du présent dossier, ne sont pas susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice ni contraires à l'intérêt public.

[61] Ainsi, le Conseil entérine la recommandation conjointe sur sanction.

[82] Voici un autre passage sur la question tiré de l'affaire *Ungureanu*³⁴ :

[21] Les ententes entre les parties constituent en effet un rouage utile et parfois nécessaire à une saine administration de la justice. Lors de toute négociation, chaque partie fait des concessions dans le but d'en arriver à un règlement qui convienne aux deux. Elles se justifient par la réalisation d'un objectif final. Lorsque deux parties formulent une suggestion commune, elles doivent avoir une expectative raisonnable que cette dernière sera respectée. Pour cette raison, une suggestion commune formulée par deux avocats d'expérience devrait être respectée à moins qu'elle ne soit déraisonnable, inadéquate ou contraire à l'intérêt public ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

• **La jurisprudence**

[83] La recommandation conjointe des parties sur sanction est supportée, quant aux chefs 1 et 3, portant sur le défaut de l'intimé de compléter le contrat préliminaire, par les précédents suivants :

- *OACIQ c. Broom*³⁵;
- *OACIQ C. Martin*³⁶;

34 *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel de) c. Ungureanu*, 2014 QCTP 20 (CanLII);

35 *OACIQ C. Broom*, 2019 CanLII 128126 (QC OACIQ);

36 *OACIQ C. Martin*, 2015 CanLII 92486 (QC OACIQ);

- *OACIQ c. Bouchard*³⁷;
- *OACIQ c. Séguin*³⁸;

[84] Quant à la recommandation conjointe des parties sur sanction quant aux chefs 2 et 4 portants sur le défaut de vérifier que l'entrepreneur ayant accepté la promesse d'achat de ses clients A et B, était propriétaire de l'immeuble et ce, avant qu'ils ne vendent leur propriété par son intermédiaire, elle est supportée par les précédents suivants :

- *OACIQ C. Breton*³⁹;
- *OACIQ c. Giguère*⁴⁰;
- *OACIQ c. Lubain*⁴¹;
- *OACIQ c. Dubord*⁴²;

• **Décision**

[85] En présence d'une recommandation conjointe des deux parties en cause, le Comité appliquant les règles de droit en semblable matière, ne doit pas imposer la sanction qui lui paraît raisonnable dans les circonstances, mais doit plutôt évaluer si la sanction suggérée déconsidère l'administration de la justice ou si elle est contraire à l'intérêt public.

[86] À cette question, le Comité ne croit pas que la recommandation conjointe des parties, prévoyant deux périodes de suspension de 30 jours, concurrentes, l'imposition d'amendes totalisant 10 000 \$ et trois stages de formation totalisant huit heures au total est à ce point déraisonnable pour déconsidérer l'administration de la justice ou pour être considéré comme contraire à l'intérêt public.

[87] En effet, considérant le fondement de la recommandation conjointe et ses avantages pour le système de justice, considérant la preuve et après avoir analysé la jurisprudence soumise, le Comité décide que les sanctions proposées conjointement par les parties, dans le contexte particulier du présent dossier, ne sont pas susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice ni contraires à l'intérêt public.

[88] En terminant, l'intimé demande une réduction des amendes suggérées, basé sur le principe de la globalité des sanctions.

[89] À cet égard, le Comité se réfère à l'affaire *Joyal*⁴³ qui énonce que :

Le principe de la globalité dans l'élaboration d'une peine réfère à la situation d'un délinquant faisant face à plusieurs sanctions. Alors que chacune d'elles se situe dans le spectre des peines idoines, leur cumul les fait soudainement

37 *OACIQ C. Bouchard*, 2022 CanLII 101741 (QC OACIQ);

38 *OACIQ C. Séguin*, 2019 CanLII 105158 (QC OACIQ);

39 *OACIQ C. Breton*, 2016 CanLII 66933 (QC OACIQ);

40 *OACIQ C. Giguère*, 2021 CanLII 27563 (QC OACIQ);

41 *OACIQ C. Lubain*, 2023 CanLII 58406 (QC OACIQ);

42 *OACIQ C. Dubord*, 2024 CanLII 34178 (QC OACIQ);

43 *Jacques c. Duval*, 2021 QCCQ 326;

bondir en dehors de ce qui devrait être infligé⁴⁴. L'auteur Pierre Bernard en résume bien la théorie:

« Le juge lorsqu'il est appelé à imposer plusieurs sanctions en regard de plusieurs chefs d'accusation pour lesquels le professionnel a été reconnu coupable doit alors faire appel à un autre principe dans la détermination de la sanction soit le principe de la globalité, c'est-à-dire qu'il doit regarder, en imposant les différentes sanctions, l'effet global qui va en être obtenu à la fin du compte. Le résultat global auquel il doit en arriver ne doit pas, selon cette règle, être excessif par rapport à la culpabilité générale du contrevenant. »

[90] Par ailleurs, le Comité doit également tenir compte du fait que cette demande fait partie de la recommandation conjointe sur sanction. À cet égard, le Comité doit entériner cette demande à moins qu'elle déconsidère l'administration de la justice ou qu'elle soit contraire à l'intérêt public.

[91] Pour ces raisons, le Comité accèdera à la demande de l'intimé et réduira en conséquence le montant total de l'amende de 10 000 \$ à 8 000 \$.

POUR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE:

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 1 de la plainte portée contre lui en regard de l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

PRONONCE la suspension conditionnelle des procédures concernant le chef 1 de la plainte portée contre l'intimé à l'égard des 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*;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 2 de la plainte portée contre lui en regard de l'article 5 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

PRONONCE la suspension conditionnelle des procédures concernant le chef 2 de la plainte portée contre l'intimé à l'égard de l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 3 de la plainte de la plainte portée contre lui en regard de l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

44 *Gingras c. Pluviose*, 2020 QCCQ 8495;

PRONONCE la suspension conditionnelle des procédures concernant le chef 3 de la plainte portée contre l'intimé à l'égard des 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*;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 4 de la plainte portée contre lui en regard de l'article 5 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

PRONONCE la suspension conditionnelle des procédures concernant le chef 4 de la plainte portée contre l'intimé à l'égard de l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

IMPOSE à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 : CONDAMNE l'intimé au paiement d'une amende de 3 000 \$;

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98 (7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « *Enjeux de la copropriété divisée résidentielle et responsabilités du courtier immobilier (autoformation) (OACIQ)* » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 2 : CONDAMNE l'intimé au paiement d'une amende de 2 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98 (7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « *Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ)* » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 3 : CONDAMNE l'intimé au paiement d'une amende de 3 000 \$;

Chef 4 : CONDAMNE l'intimé au paiement d'une amende de 2 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98 (7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « *L'utilisation du registre foncier en ligne (autoformation) (OACIQ)* » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **RÉDUIT** le montant total des amendes à la somme globale de 8 000 \$;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 2 et 4 soient purgées de façon concurrente entre elles;

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'intimé, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

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

Me Pierre R. Sicotte, avocat
Vice-président du comité discipline

Mme Ginette Cholette, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Me Alexandra Bérubé
Procureure de la partie plaignante

Me Laurence Bouchard
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 28 juin 2024