

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-23-2500

DATE :

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

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

Partie plaignante
c.

FRANCESCO CARNUCCIO, (A8248)

Partie intimée

DÉCISION SUR LA CULPABILITÉ

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-COMMUNICATION ET NON-DIFFUSION DE LA SECTION 1.1 DES PIÈCES P-3A), P-4A), P-5A), P-21 ET P-22 AINSI QUE DES PIÈCES D-4 ET D-9, LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

I. APERÇU

[1] Le présent dossier aborde, entre autres sujets, le mécanisme de la clause de 180 jours du contrat de courtage vente exclusif qui vise à protéger le courtier immobilier suite à l'expiration ou la résiliation de son contrat de courtage.

[2] Une fois le contrat de courtage expiré ou résilié, le courtier immobilier peut toujours avoir droit à une rétribution pendant une période de 180 jours dans la mesure où certaines

conditions sont remplies.

[3] À condition que l'acheteur ait été introduit par le courtier immobilier pendant la durée de son contrat de courtage, le mécanisme de cette clause vise à protéger le courtier afin que celui-ci soit rémunéré par le vendeur dans le cas où la vente se réalise avant l'expiration du délai de 180 jours.

[4] Or, en l'espèce, l'intimé Francesco Carnuccio fait face à trois chefs d'accusation pour avoir enfreint son code de déontologie.

[5] D'abord, le syndic adjoint est d'avis que l'intimé a privilégié son intérêt personnel à celui d'acheteurs et a manqué à son devoir de loyauté envers ceux-ci en signant des contrats de courtage avec les vendeurs, et que se faisant, il s'est placé en situation de conflit d'intérêts, a manqué de prudence, de compétence et a également agi en violation de son devoir de protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente.

[6] Ensuite, le syndic adjoint est d'opinion que l'intimé a mal conseillé les vendeurs sur l'application de la clause de 180 jours prévue dans un premier contrat de courtage vente (« le Contrat de courtage antérieur ») en leur affirmant qu'ils n'avaient aucune obligation de verser une rétribution au courtier qui les avaient auparavant représentés puisque le Contrat de courtage antérieur avait été annulé par les parties.

[7] Enfin, la partie plaignante juge que l'intimé a fait défaut de collaborer avec le courtier immobilier détenant le Contrat de courtage antérieur en négligeant d'informer celui-ci qu'il avait en main des promesses d'achat sur les immeubles autrefois inscrits en vertu de son Contrat de courtage antérieur.

[8] En défense sur le chef 1, l'intimé soutient qu'il a tout fait pour conclure une bonne transaction entre l'acheteur et les vendeurs et qu'il n'a jamais privilégié son intérêt personnel à celui de l'acheteur ni manqué à son devoir de loyauté envers les vendeurs.

[9] Quant aux chefs 2 et 3, étant donné l'annulation du Contrat de courtage antérieur, l'intimé plaide que ce dernier contrat est réputé n'avoir jamais existé. Dans un tel contexte, l'intimé est d'avis qu'il ne peut pas avoir commis de fautes déontologiques.

[10] Or, pour les motifs ci-après exposés, le Comité vient à la conclusion que le syndic ne se décharge pas de son fardeau de prouver par une preuve prépondérante que l'intimé a commis les infractions reprochées. L'intimé doit donc être acquitté de toutes et chacune des infractions de la plainte.

II. LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE

[11] L'intimé fait face aux 3 chefs d'accusation suivants :

1. À compter du ou vers le 19 novembre 2020, alors qu'il avait fait signer les promesses d'achat 1 et 2 au promettant acheteur, **l'Intimé a privilégié son intérêt personnel à celui du promettant acheteur et a manqué à son devoir de loyauté** en signant les contrats de courtage 3 et 4 avec les vendeurs, et ce, afin de se garantir une rétribution, contrevenant ainsi aux articles 2, 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 19 novembre 2020, lors de la signature des contrats de courtage 3 et 4 et des promesses d'achat 1 et 2, **l'Intimé n'a pas conseillé ou informé objectivement les vendeurs** quant à leur obligation de verser au courtier immobilier partie aux contrats de courtage 1 et 2 la rétribution y étant prévue du fait que le promettant acheteur avait été intéressé aux immeubles pendant leur durée, contrevenant ainsi aux articles 83 et 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

3. À compter du ou vers le 28 octobre 2020, alors qu'il savait que le promettant acheteur avait été intéressé aux immeubles pendant la durée des contrats de courtage 1 et 2, **l'Intimé n'a pas informé le courtier immobilier partie à ceux-ci de la signature des promesses d'achat 1 et 2**, contrevenant ainsi aux articles 62, 90 et 91 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

(nos caractères gras)

III. L'AVIS DE SIERRA-JOLICOEUR P-36

[12] Lors de l'audition, les parties ont déposé de consentement un avis de Sierra-Jolicoeur sous la cote P-36. La partie plaignante soutient que les déclarations faites par l'intimé lors de son entrevue du 28 février 2023 constituent des aveux extrajudiciaires au sens de la jurisprudence en la matière. Quant à la partie intimée, elle est d'opinion qu'il n'en est rien.

[13] S'agit-il d'aveux extrajudiciaires? Dans un jugement rendu en 2018¹, la Cour supérieure fait l'analyse de la notion d'aveu extrajudiciaire. Il y a lieu ici d'en reproduire certains extraits, à savoir :

[117] Selon l'article 2850 C.c.Q., l'aveu est défini comme suit :

2850. L'aveu est la reconnaissance d'un fait de nature à produire des conséquences juridiques contre son auteur.

[118] Afin de constituer un aveu, **une déclaration doit porter sur un fait et non sur une question de droit**. Elle doit aussi pouvoir entraîner des conséquences juridiques **défavorables** contre son auteur.

1 Droit de la famille - 18789, 2018 QCCS 1521 (CanLII);

[119] La jurisprudence a établi depuis bien longtemps que l'aveu est un moyen de preuve par excellence. **En effet, il est considéré contre nature qu'un individu effectue une déclaration reconnaissant son tort ou l'incriminant lorsque cette déclaration est fausse.**

[120] Afin d'être mis en preuve contre son auteur, l'aveu extrajudiciaire doit être allégué par l'autre partie. Cette dernière pourra utiliser tous les moyens de preuve recevables afin de le prouver.

[121] À cet égard, l'article 2867 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

2867. L'aveu, fait en dehors de l'instance où il est invoqué, se prouve par les moyens recevables pour prouver le fait qui en est l'objet.

[122] **La valeur probante de l'aveu extrajudiciaire est laissée à l'appréciation du Tribunal.**

[123] **Le Tribunal a une large discrétion dans son analyse de l'appréciation de cette preuve.** Une fois que l'aveu extrajudiciaire est mis en preuve, il bénéficie d'une présomption de vérité.

[124] **Une preuve contraire peut cependant être amenée par l'auteur de la déclaration, sans qu'il ait besoin d'invoquer l'erreur de fait.**

[125] L'auteur Jean-Claude Royer écrit ce qui suit à cet égard :

L'article 2852 C.c.Q. dispose expressément que la force probante de l'aveu extrajudiciaire est laissée à l'appréciation du tribunal. **Aussi, un plaideur peut offrir une preuve contredisant son admission extrajudiciaire.** Cette preuve est admise même si l'aveu n'est pas annulé. Ainsi, la partie qui a admis hors de cour un fait qu'elle savait être faux peut établir devant le tribunal la fausseté de son aveu. **Le tribunal a discrétion pour choisir entre la version contenue dans l'aveu et la preuve soumise devant lui.**

[126] Ainsi, R... pouvait établir la fausseté de son aveu, même son propre témoignage. Il devra cependant apporter une preuve ayant pour objectif d'affaiblir ou de contredire l'aveu qui lui est opposé.

[127] **En effet, certaines décisions de la Cour d'appel ont établi qu'un aveu extrajudiciaire peut être révoqué lorsque la partie qui a fait la déclaration fournit des explications raisonnables de son faux aveu.**

(nos soulignements et caractères gras)

[14] Dans *Pharmaciens (Ordre professionnel des) c. Gagné*², le Conseil de discipline de l'Ordre des pharmaciens fait une belle revue du concept de l'aveu extrajudiciaire :

2 2021 QCCDPHA 119 (CanLII);

[213] Un aveu est qualifié d'extrajudiciaire lorsqu'il est fait « **en dehors de toute instance** » ou dans le cadre d'un autre litige. Certaines conditions d'existence doivent être remplies pour qu'il y ait aveu. L'article 2850 du Code civil du Québec donne la définition de l'aveu.

2850. L'aveu est la reconnaissance d'un fait de nature à produire **des conséquences juridiques** contre son auteur.

[214] Ainsi l'aveu doit :

- Émaner de la partie adverse (ou de son représentant ou mandataire);
- Être **préjudiciable** à son auteur;
- Porter sur une question de fait **et non de droit**.

[215] Pour être valide, l'aveu doit remplir certaines conditions de validité :

- Être **clair**;
- **Sans ambiguïté**;
- **Sans équivoque**.

[216] Les articles 2852 et 2867 du Code civil du Québec prévoient quant à eux :

2852. L'aveu fait par une partie au litige, ou par un mandataire autorisé à cette fin, fait preuve contre elle, s'il est fait au cours de l'instance où il est invoqué. Il ne peut être révoqué, à moins qu'on ne prouve qu'il a été la suite d'une erreur de fait.

La force probante de tout autre aveu est laissée à l'appréciation du tribunal.

2867. **L'aveu, fait en dehors de l'instance où il est invoqué, se prouve par les moyens recevables pour prouver le fait qui en est l'objet.**

[217] **En matière disciplinaire, l'application de ces principes est admise et reconnue par les tribunaux supérieurs.**

[218] Dans l'affaire *Brault*, le Tribunal des professions rappelle le caractère sui generis du droit disciplinaire et le fait que, de façon générale, les règles de preuve applicables lors de l'audition d'une plainte s'apparentent à celles prévues au Code civil du Québec et au Code de procédure civile.

[219] Dans le dossier *Hamel*, **le Tribunal rappelle que la force probante de l'aveu extrajudiciaire est laissée à l'appréciation du tribunal**, conformément à l'article 2852 alinéa 2 du Code civil du Québec. Par la suite, le Tribunal cite l'auteur Ducharme :

[21] À ce sujet, l'auteur Léo Ducharme, traitant de la force probante de l'aveu extrajudiciaire, écrit :

756. **De cet article, il résulte que la force probante des aveux extrajudiciaires relève de l'appréciation du tribunal. Il en résulte qu'un tel aveu peut être contredit par une preuve contraire et sans qu'il soit nécessaire de prouver qu'il a été la suite d'une erreur de fait.** C'est donc, à bon droit, qu'un tribunal a permis à un acheteur de prouver que son consentement avait été vicié par les fausses représentations du vendeur, même si, par une clause du contrat, il avait reconnu que ce contrat comprenait l'entente complète des parties et que toute entente, représentation, condition ou garantie étaient expressément exclues.

757. Toutefois, **un tribunal ne peut écarter l'aveu extrajudiciaire d'une partie sans raison valable, vu la présomption de vérité qui s'attache à toute déclaration par laquelle une personne reconnaît un fait contraire à ses intérêts.** Il est normal que, dans ces conditions, une partie soit liée par l'aveu qu'elle a fait, à moins qu'elle ne démontre pourquoi le tribunal ne devrait pas y ajouter foi. [...]

La nécessité pour la partie qui demande d'écarter cet aveu de démontrer, par une preuve contraire, qu'elle ne devrait pas être liée à celui-ci, a été récemment confirmée par la Cour d'appel dans l'arrêt Claveau c. Bouchard, lorsque la Cour d'appel écrit :

[12] Le juge a apprécié cet aveu extrajudiciaire au regard de l'ensemble de la preuve, ce qu'il devait faire. Il détermine que, en l'absence de preuve à l'encontre de cet aveu, l'intimé a commis des actes de harcèlement envers l'appelant et qu'il a engagé sa responsabilité civile.

[220] De ces enseignements, **le Conseil conclut qu'un aveu extrajudiciaire peut être contredit par une preuve contraire et sans qu'il soit nécessaire de prouver qu'il résulte d'une erreur de fait.**

(nos caractères gras, références omises)

[15] Suivant les passages ci-haut reproduits, pour que les déclarations puissent être qualifiées d'aveux extrajudiciaires, elles doivent porter sur des faits et non des questions de droit. Les déclarations doivent être claires, sans ambiguïté et sans équivoque. Elles doivent aussi entraîner des conséquences juridiques défavorables pour constituer des aveux. De plus, la détermination de la force probante des aveux extrajudiciaires relève de l'appréciation du tribunal.

[16] Or, après avoir analysé les déclarations de l'intimé reproduites à l'avis P-36, le Comité vient à la conclusion que les déclarations factuelles de l'intimé ne sont pas préjudiciables ni défavorables à la thèse de la défense. Bref, il ne s'agit pas d'aveux extrajudiciaires.

[17] Bien plus, à la toute fin de l'entrevue³, lorsque le syndic adjoint suggère à l'intimé qu'il a commis une faute déontologique et que celui-ci répond : « Oui », il ne s'agit pas non plus d'un aveu extrajudiciaire puisque la déclaration extrajudiciaire doit porter sur un fait et non sur une question de droit.

[18] En somme, il revient au Comité de décider s'il y a faute déontologique ou non. Cette détermination ne relève pas de l'intimé.

IV. LE CONTEXTE

[19] L'intimé exerce la profession de courtier immobilier depuis 40 ans.

[20] Le présent dossier vise la vente de 2 immeubles sis aux 778 et 780, avenue Atwater, à Montréal⁴. L'immeuble portant le numéro civique 778 est une propriété résidentielle détenue en copropriété par le couple Johnson et Roundtree⁵. Le numéro civique 780 est une propriété commerciale, soit un commerce d'antiquités exploité par Antiquités Roundtree inc.

[21] Le 6 mai 2019, Johnson et Roundtree signent des contrats de courtage avec le courtier immobilier Christina Miller de l'agence Profusion Immobilier inc. pour la vente des 2 immeubles.

[22] Johnson et Roundtree sont catégoriques, ils veulent absolument que les 2 immeubles soient vendus ensemble.

[23] Le prix de vente demandé pour l'immeuble qui abrite le commerce est fixé à 1 650 000 \$. Quant à la résidence, le prix demandé est 2 595 000 \$.

[24] Ces 2 contrats de courtage expirent le 30 avril 2020.

[25] Ainsi, au mois de mai 2019, Johnson et Roundtree cherchent à obtenir la somme de 4 245 000 \$ pour la vente des 2 propriétés.

[26] Le 28 novembre 2019, le prix de vente de la propriété résidentielle est réduit d'une somme de 400 000 \$ pour un nouveau prix de vente de 2 195 000 \$⁶.

[27] Il en découle qu'à la fin du mois de novembre 2019, le prix demandé pour les 2 propriétés est ajusté à la baisse à 3 845 000 \$.

3 Pièce P-36, à la page 269;

4 Voir les pièces P-2, P-3, P-4 et P-5;

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

6 Voir le formulaire de modifications P-5c);

[28] Le 30 avril 2020, à 17h00, les contrats de courtage vente de Miller sont prolongés au 31 octobre 2020⁷.

[29] Le 1^{er} mai 2020, croyant que le contrat de courtage de Miller était expiré, l'intimé fait parvenir un courriel à Roundtree⁸. Ce courriel se lit comme suit :

My name is Frank Carnuccio with Sutton Realities, I am not asking to put your property on the market, but as I mentioned on the phone I have a purchaser that mandated me to find them a commercial location to buy. All I am asking is before you put it back on the market with a broker, to give me 48 hours to show the property and if all goes well they will make an offer right away. I have sold other real estate to them and they move quickly. Again, if you can kindly wait before putting it back on the market. I can show it as soon as Wednesday and have a response for you the following day. Contrary to what every other broker wants - to put it for sale and try to find a buyer. I am not asking you to let me put it on the market, but to allow me to show it to these buyers and if they don't buy it, please feel free to put it on the market with whoever you choose to. If you read up on me, I have a very good reputation that precedes me, with over 32 years of experience in the industry with a high volume of business.

[30] Le jour même, Roundtree répond à l'intimé, lui demande de communiquer directement avec Miller puisque le contrat de courtage est renouvelé. Le 4 mai 2020, Roundtree informe Miller de la situation et celle-ci lui écrit qu'elle verra à communiquer avec l'intimé.

[31] Le 7 mai 2020, l'intimé transmet à Miller le formulaire relatif à la COVID-19 et la première visite des propriétés a lieu par la suite, soit entre le 7 et le 13 mai 2020⁹.

[32] En juin 2020, deux autres visites sont tenues¹⁰.

[33] Le 15 juin 2020, à la demande de l'intimé, Miller lui fait parvenir plusieurs documents, tels qu'un certificat de localisation, des plans du condo résidentiel, déclaration de copropriété, certificat de garantie de la toiture, etc.¹¹.

[34] Entre le mois de mai et septembre 2020, Miller parle à quelques reprises à l'intimé et ils s'échangent également des messages textes¹². Cependant, l'intimé n'est pas en mesure de présenter une promesse d'achat au motif que ses clients, des organismes à

7 Voir les pièces P-4c) et P-5d);

8 P-6;

9 Voir les pièces P-8 et selon le témoignage de Miller;

10 Voir les pièces P-9 et P-10;

11 Pièce P-11;

12 Pièce P-9;

but non lucratif œuvrant dans l'aide de personnes dans le besoin et sans domicile fixe, doivent absolument financer la transaction à l'aide de subventions gouvernementales. Bref, il existe une situation au niveau du financement qui complique et retarde l'avancement du dossier.

[35] Au mois d'octobre 2020, selon Miller, Johnson et Roundtree deviennent impatients. De plus, Roundtree est épuisée.

[36] Le 9 octobre 2020, Miller fait parvenir le courriel suivant à Johnson et Roundtree¹³ :

Hi Jennifer and PJ,

Just checking in to tell you that I have been in touch with Frank Carnuccio to check the status of the offer.

He has told me that the offer has been drafted and is in the hands of the folks at the City for their review. He said he apologizes for how long this takes but it is out of his control. He said there are layers of approvals and he can't speed it up.

I have been in touch with Mitch Adler as well but he is not ready to pay more. The search and the ongoing marketing continue as always.

Meanwhile I want to wish you both a lovely weekend in the country. Happy Thanksgiving to you and yours.

[37] À partir de ce moment, la preuve révèle que Johnson réalise qu'il doit prendre la transaction en main, sans quoi, ils ne réussiront pas à vendre de sitôt. Au cours de son témoignage en contre-interrogatoire, Johnson affirme : « To get the job done, I had to get involved. ».

[38] Dans sa demande d'assistance à l'OACIQ du 23 avril 2021¹⁴, Johnson écrit ceci quant à l'annulation des contrats de courtage :

We discuss (sic) this with CM (Miller) and subsequently **killed** the offering with Profusion on October 15th 2020.

(nos caractères gras)

[39] Le 15 octobre 2020, les parties décident alors d'annuler les contrats de courtage. Deux formulaires de modifications sont préparés par Miller.

[40] Fait important, les parties aux formulaires de modifications¹⁵ n'utilisent pas la clause « M2. AMENDEMENTS TO THE BROKERAGE CONTRACT », soit la disposition

13 Pièce P-14;

14 Pièce P-30;

15 Voir les formulaires P-4d) et P-5e);

suivante qui stipule la résiliation du contrat, soit le texte préimprimé suivant:

M2.1 EXPIRY DATE – The expiry date indicated under clause _____ of the brokerage contract is hereby amended and shall be 11:59 pm on _____ (date) _____.

[41] Les parties utilisent plutôt la section « M5. OTHER AMENDMENTS » du formulaire obligatoire et écrivent :

M5. OTHER AMENDMENTS

The contract is cancelled as of now.

[42] Autrement dit, le contrat est annulé le 15 octobre 2020. Quant à l'état d'esprit de Johnson, il y a lieu de référer sa demande d'assistance, où Johnson explique :

We are of the opinion that the deal would not have happened if we were not directly involved.

(nos soulignements et caractères gras)

[43] Le 27 novembre 2020, dans un projet de courriel¹⁶ qu'elle n'aurait jamais transmis à Miller, Roundtree lui écrit notamment ce qui suit :

PJ decided to take the bull by the horns and delve deeper and see if a deal could be made. Without going into long details **PJ persistently negotiated a sale at a very acceptable price - Frank Carnuccio represented the purchaser.**

(nos soulignements et caractères gras)

[44] Le 2 décembre 2020¹⁷, Johnson écrit à l'intimé afin de discuter notamment de la rétribution de Miller. Voici sa pensée :

Together you and I have brought the transaction to potential mutually agreed upon sale subject to certain conditions being satisfied. Bravo well done.

[45] Suivant ce courriel de Johnson du 2 décembre 2020, la transaction est un franc succès. Il a transigé directement avec l'intimé et a vendu les deux propriétés pour la somme de 3 795 000 \$¹⁸, soit un peu moins de 10 % du prix inscrit dans ses contrats de courtage initiaux avec Miller¹⁹.

16 Pièce D-14. Le courriel est toutefois transmis à Johnson qui l'approuve;

17 Pièce P-27;

18 Voir l'index des immeubles P-2;

19 Voir les pièces P-23 à P-26; Il y a lieu de souligner que les prix de vente des immeubles ont été ajustés afin que les vendeurs puissent être fiscalement avantagés. De plus, dans le cadre de la vente de l'immeuble commercial, Résilience Montréal a remis un reçu pour un don de charité de 200 000 \$ en faveur des

V. ARGUMENTATION DE LA PARTIE PLAIGNANTE

[46] Me Bouchard débute sa plaidoirie en affirmant qu'il ne s'agit pas de l'un de ses dossiers où les versions des témoins sont contradictoires. Quant à la trame factuelle, elle est d'avis qu'il y a très peu d'événements qui se produisent. Dans un premier temps, Johnson et Roundtree retiennent les services de Miller du 30 avril 2019 au 30 avril 2020. Le 30 avril 2020, les contrats de courtage sont prolongés pour une période additionnelle de 6 mois, soit jusqu'au 31 octobre 2020.

[47] Au mois de mai 2020, l'intimé effectue une visite et au mois de juin, deux visites. Par la suite, sauf une demande de documents de la part de l'intimé, il ne se passe plus rien.

[48] Le 15 octobre 2020, Johnson, Roundtree et Miller résilient les contrats de courtage vente. Selon Me Bouchard, la défense d'annulation ou de résolution des contrats de courtage invoquée par la partie intimée ne tient pas la route vu que la résiliation est le seul terme qui est employé par le législateur dans la *Loi sur courtage immobilier* et le libellé de la loi ne fait pas de différenciation entre la résiliation et la résolution d'un contrat.

[49] Le 28 octobre 2020, par l'intermédiaire de l'intimé, Résilience Montréal finalise deux promesses d'achat pour Johnson et Roundtree. Ces promesses d'achat ont été générées le 22 septembre 2020.

[50] Les promesses d'achat sont présentées à Johnson et Roundtree. Et une négociation s'ensuit. Les promesses d'achat sont finalement signées le 19 novembre 2020 et suivies de contre-propositions.

[51] Enfin, la procureure souligne que la preuve du syndic adjoint est fondamentalement documentaire.

[52] Sur le chef 1, Me Bouchard reprend le libellé du chef d'accusation.

[53] Essentiellement, le reproche du syndic à l'intimé est d'avoir privilégié son intérêt personnel à celui de Résilience Montréal et d'avoir manqué de loyauté envers Johnson et Roundtree en agissant comme intermédiaire pour l'acheteur et, afin de se garantir une rétribution, en faisant signer un contrat de courtage aux vendeurs²⁰.

[54] Ce faisant, l'intimé n'aurait pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts. L'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* constitue la disposition de rattachement privilégiée par la partie plaignante.

vendeurs;

²⁰ Plus tard, au cours de la plaidoirie, la partie plaignante fera valoir que l'intimé a plutôt manqué à son devoir de loyauté envers les acheteurs et non pas les vendeurs;

[55] Selon le syndic adjoint, la preuve est claire. Depuis le tout début, il est manifeste que l'intimé agit comme intermédiaire pour Résilience Montréal. Bref, son client est Résilience Montréal. L'essence de la faute déontologique qui est commise par l'intimé est le fait de vouloir se garantir une rétribution dans le cadre de la transaction. Bien plus, l'intimé est « entre l'arbre et l'écorce » tout au long de la transaction, et ce, dès que Miller termine son contrat de courtage.

[56] Tout compte fait, selon la partie plaignante, l'intimé représente les deux parties à la transaction au détriment des intérêts de Résilience Montréal et de façon déloyale envers Johnson et Roundtree uniquement pour se faire payer.

[57] Suite à une intervention du vice-président et de M. Ruiz, il appert que le contrat de courtage achat ne serait pas obligatoire en matière commerciale. Or, en l'espèce, le premier étage de l'immeuble, soit le numéro civique 780, qui est détenu par Roundtree Antiques inc. est un immeuble commercial.

[58] Par la suite, M. Ruiz intervient et fait remarquer que le contrat de courtage signé par Johnson et Roundtree spécifie ce qui suit à la clause 2.1 :

2.1 The SELLER retains the exclusive services of the AGENCY or the BROKER to market the immovable and obtain an agreement for the sale of the immovable hereinafter described. This contract expires at 11:59 p.m. on: Exclusively for Frank Carnuccio's customers Resilience Montreal

Failing a stipulation as to the date of expiry, this contract shall expire 30 days after its making.

Unless otherwise stipulated in clause 11.1, this contract can be terminated.

[59] Me Bouchard rétorque que la clause 9 du contrat de courtage prévoit une multitude de devoirs de la part du courtier immobilier inscripteur. La procureure plaide également que le courtier ne doit pas travailler pour sa poche, mais plutôt son client.

[60] Me Bouchard plaide par ailleurs que Johnson et Roundtree ont obtenu un prix dérisoire, tel qu'il appert du courriel que Johnson transmet à l'intimé le 2 novembre 2020²¹, puisque Johnson voulait 3.85 M\$:

Frank,

I do appreciate your efforts.

Let me be clear. From the outset I told you NOT to bring me an offer unless it was at my price which is \$3.85 million . This is a discount to fair market value which is \$4.3 million

(...)

21 Pièce P-17, à la page 144;

Frank you previously acknowledged that you understood the parameters...please do not call unless you have a firm bid at my price.

[61] Selon la partie plaignante, l'échange de courriels (P-17) entre Johnson et l'intimé établit formellement le conflit d'intérêts.

[62] Au soutien de sa position sur le chef 1, Me Bouchard nous renvoie notamment à *OACIQ c. Campeau*²² et l'affaire *Perreault*²³.

[63] Sur le chef 2 maintenant. La partie plaignante est d'avis que l'intimé a contrevenu à l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* en omettant de conseiller objectivement Johnson et Roundtree sur l'application de la clause de 180 jours.

[64] Quant au chef 3, l'intimé a fait défaut d'informer Miller que Résilience Montréal avait signé des promesses d'achat et ce faisant, il a contrevenu au moins à l'article 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* en négligeant d'informer Miller et en usant de procédés déloyaux envers celle-ci.

[65] Bref, selon la partie plaignante, l'intimé voulait transiger directement avec les vendeurs et particulièrement Johnson.

[66] Me Bouchard souligne que dès l'été 2020, l'intérêt de Résilience Montréal est manifeste. Tous le reconnaissent. Miller fait même parvenir des documents à l'intimé. Le 7 août 2020, Miller et l'intimé s'échangent un courriel²⁴. L'intérêt est toujours présent, mais rien ne bouge.

[67] Au mois de septembre 2020, l'intimé fait parvenir des projets de promesses d'achat à Miller²⁵ et par la suite, entre le 9 et le 15 octobre 2020, selon la partie plaignante, l'intimé indique à Miller que sa cliente n'est plus intéressée²⁶.

[68] Selon Me Bouchard, ce qui précède constitue le stratagème utilisé pour que Johnson et Roundtree mettent fin à leur relation avec Miller, créant ainsi l'opportunité pour l'intimé d'avoir un contact direct avec les vendeurs.

[69] Ainsi, la thèse de la partie plaignante est élémentaire. Plutôt que de faire parvenir les promesses d'achat qu'il détient déjà à Miller, l'intimé manœuvre pour que Miller ne fasse plus partie de l'équation et il réussit.

22 2021 CanLII 94076 (QC OACIQ);

23 OACIQ c. Perreault, 2021 CanLII 94080 (QC OACIQ);

24 Pièce P-13;

25 Pièces D-5 et D-6;

26 Selon la version de Miller, Carnuccio lui a dit « the project is on hold indefinitely. »

[70] Revenant au chef 2, la partie plaignante est d'opinion que l'intimé ne pouvait pas conseiller objectivement les vendeurs puisqu'il n'avait pas vu les formulaires de modifications. L'intimé se fondait seulement sur l'information disponible sur Centris²⁷. Bref, il n'avait pas en main le formulaire de modifications signé par Miller, Johnson et Roundtree.

[71] La procureure nous fait la lecture de la capsule d'information no. 200602 de l'OACIQ²⁸. Selon la norme, trois conditions sont nécessaires pour que la clause de 180 jours puisse s'appliquer :

1. que la vente ait eu lieu dans les 180 jours suivant la date d'expiration du contrat;
2. que cette vente ait été faite avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat;
3. que le vendeur n'ait pas conclu, de bonne foi, un contrat de courtage pendant cette période avec une autre agence ou courtier.

[72] Or, en l'espèce la procureure est d'avis que Johnson était de mauvaise foi. La clause de 180 jours est donc applicable et l'intimé fait erreur lorsqu'il avise les vendeurs que la clause est inapplicable.

[73] Sur l'application de cette clause de protection, Me Bouchard nous invite à prendre connaissance de la décision du Comité dans l'affaire *ACAIQ C. Gabriel*²⁹, plus particulièrement les paragraphes suivants :

[78] L'intimé a aussi pris sur lui de faire signer un contrat de courtage aux vendeurs dans le but, avoué par tous les témoins, de sécuriser sa rétribution. En effet, ce contrat de courtage ne mentionne pas le prix demandé, il est à l'utilité exclusive de Diane Samson et Benoit Robert, il n'a pas été inscrit au Service MLS et l'intimé n'a pas posé de pancarte pour diffuser une véritable mise en vente généralisée, comme les us et coutumes le requièrent.

[79] Un élément important de la preuve, c'est le fait que l'intimé justifie son geste par l'exception prévue à la clause 7.1 3^o) du contrat de courtage : cette clause permettrait à l'agent Ugo Magny de réclamer sa rétribution, si la vente intervient, avec des acheteurs déjà intéressés, dans les 180 jours de la fin du contrat de courtage, « sauf si, durant cette période, le vendeur a conclu avec un autre courtier immobilier un contrat stipulé exclusif pour la vente de l'immeuble ».

27 Voir à titre d'exemple la fiche Centris P-5b), à la page 80 du document PDF, pour l'immeuble portant le numéro civique 778;

28 Pièce P-35;

29 2008 CanLII 90054 (QC OACIQ);

[80] Ce justificatif, que l'intimé utilise, élimine tout doute quant au fait qu'il puisse ignorer qu'Ugo Magny avait déjà traité avec les mêmes acheteurs pendant la durée de son contrat de courtage.

[81] La lecture qu'il fait de cette clause 7.1 est strictement littérale et fait abstraction du contexte et des faits particuliers suivants : ce sont, à sa connaissance, les mêmes acheteurs; ils sont représentés par le même agent collaborateur et ils offrent le même prix que le vendeur avait exigé dans sa contre-proposition antérieure.

[82] Dans le contexte où un nouveau contrat de courtage exclusif a été exigé, il y a un souhait manifeste que la rétribution, à laquelle Ugo Magny aurait pu avoir droit, soit attribuée à l'intimé. C'est le seul et unique objectif de ce nouveau contrat de courtage, alors qu'un pareil contrat doit normalement servir à faire une mise en marché générale selon les us et coutumes de la profession.

[83] Le comité est d'avis qu'il y a là un geste déloyal envers le précédent agent inscripteur et que ce geste va à l'encontre de la règle édictée dans l'article 1 des Règles de déontologie de l'ACAIQ.

[86] Il est vrai que l'exception prévue à la clause 7.1 3o existe, mais il y a, de l'avis du comité, des façons légitimes de voir à son applicabilité : la façon utilisée par l'intimé n'était pas raisonnable dans les circonstances.

[87] Il aurait fallu que Patricia Le Gall informe Ugo Magny, au moment où elle lui a téléphoné, que les acheteurs persistaient dans leur souhait de négocier la suite de l'opération et il y a là, de l'avis du comité, une restriction mentale qui n'est pas acceptable.

(nos soulignements)

[74] Enfin, Me Bouchard nous invite à prendre connaissance de la capsule d'information no. 122891, intitulée *Résiliation d'un contrat de courtage*, pour nous dire que la capsule ne prévoit aucunement la possibilité d'annuler ou de procéder à la résolution du contrat de courtage.

[75] Me Bouchard termine qu'il n'y a pas de preuve que Miller voulait annuler le contrat même si le formulaire prévoit une section spéciale pour le résilier. Néanmoins, la preuve établit que Miller n'a pas utilisé la section prévue aux fins de résilier le contrat de courtage.

[76] Voilà l'essentiel de l'argumentation de la partie plaignante.

VI. REPRÉSENTATIONS DE LA PARTIE INTIMÉE

[77] Me Fortier aborde le chef 1 en nous dirigeant vers son cahier d'autorités. Le procureur fait référence à la décision du Comité rendue dans l'affaire *Michaud*³⁰, présidée par Me de Niverville. Il nous fait la lecture des passages suivants :

30 OACIQ c. Michaud, 2024 CanLII 73349 (QC OACIQ);

[83] À cet égard, rappelons que **le libellé de la plainte est de la responsabilité du syndic et que celui-ci est lié par cette rédaction**, tout comme le Comité et, éventuellement, la Cour du Québec;

[84] D'ailleurs, le Comité ne peut trouver l'intimé coupable d'une infraction autre que celle qui est reprochée dans les termes choisis par le syndic;

[85] Le Comité ne peut non plus modifier la plainte afin de la rendre conforme à la preuve présentée pour ensuite conclure à la culpabilité de l'intimé;

[86] Ce principe est bien exposé par le Conseil de discipline du Barreau du Québec dans l'affaire *P.C. c. Leroux* :

[62] **Le plaignant doit composer avec les choix** qu'il a faits quant à la **substance intrinsèque** du manquement qu'il reproche à l'intimé, **et à la description qu'il choisit d'en faire en formulant la plainte**. En droit disciplinaire, « un professionnel ne peut être déclaré coupable que de ce qui lui est reproché. »

[87] Cela étant établi, le Comité considère que la preuve administrée à l'appui du chef 9 ne concorde pas avec le libellé de l'infraction et ne soutient aucunement les prétentions de la partie plaignante;

[78] Me Fortier nous renvoie aussi à une autre affaire du Comité, soit la décision *OACIQ c. Knot*³¹, qui discute essentiellement des mêmes principes.

[79] Ensuite, le procureur traite de la question du fardeau de la preuve en citant l'affaire *Chartrand*³².

[80] Me Fortier revient sur la plaidoirie de Me Bouchard qui a affirmé que le chef 1 vise le devoir de loyauté de l'intimé envers l'acheteur alors que le libellé du chef d'accusation stipule que « l'intimé... et a manqué à son devoir de loyauté en signant les contrats de courtage 3 et 4 avec les vendeurs ». Bref, le procureur est d'avis que la rédaction du chef est déficiente, privant ainsi l'intimé d'une défense pleine et entière.

[81] Quoi qu'il en soit, selon le procureur de l'intimé, il n'y a aucune preuve que l'intimé a privilégié son intérêt personnel à celui de Résilience Montréal, au contraire, il a tout fait pour réaliser une transaction. Quant au devoir de loyauté, Me Fortier est d'avis que le reproche n'est pas clair. Il en résulte que l'intimé ignore si le reproche d'avoir manqué de loyauté vise les vendeurs ou l'acheteur.

[82] De toute façon, Me Fortier est d'avis qu'il n'y a aucune preuve sérieuse que l'intimé est mal intentionné.

[83] Ainsi donc, sur le chef 1, le procureur ne voit pas comment il est possible de déclarer l'intimé coupable. Un acquittement est donc de mise puisque la preuve n'est pas prépondérante.

31 2024 CanLII 21732 (QC OACIQ), par. 50 à 55;

32 *OACIQ c. Chartrand*, 2020 CanLII 101552 (QC OACIQ), par. 15;

[84] Quant aux chefs 2 et 3, Me Fortier plaide que la solution n'est pas du tout compliquée puisque les contrats ont été annulés par les parties.

[85] Or, suivant l'article 1606 du *Code civil du Québec*, « Le contrat résolu est réputé n'avoir jamais existé; ». Quant au choix du terme « cancelled » utilisé dans les formulaires de modifications, la demande d'assistance P-30 de Johnson établit que les parties voulaient résoudre le contrat de courtage. Me Fortier est d'avis que le choix des mots est important. Ainsi, lorsque Johnson écrit que les parties ont choisi de « tuer » les contrats de courtage, peut-on encore argumenter que les contrats ont été résiliés? Selon Me Fortier, poser la question, c'est y répondre.

[86] Bref, suivant la partie intimée, les parties auraient décidé de procéder à l'annulation réciproque des contrats de courtage et il s'agit de la seule conclusion logique qui découle de la preuve administrée.

[87] Le procureur nous réfère à la pièce D-14, soit le projet de courriel transmis par Roundtree à Johnson et l'analyse qu'il en fait. Rendue au 27 novembre 2020, Roundtree se sentait probablement coupable d'avoir annulé le contrat de sa bonne amie Miller.

[88] Cela étant dit, le procureur explique par ailleurs que les faits du présent dossier se sont tous produits avant l'interdiction de la double représentation promulguée par l'OACIQ.

[89] Me Fortier commente la jurisprudence qu'il soumet au Comité, notamment l'affaire *9142-4432 Québec inc. (Groupe Sutton Vision) c. Philibert*³³, où le juge Alain Trudel de la Cour du Québec écrit ce qui suit :

[14] La preuve non contredite démontre qu'en date du 11 novembre 2009, les parties ont consenti à une annulation réciproque du contrat de courtage immobilier intervenu entre elles.

[15] Elles ont ainsi consenti mutuellement à se libérer des effets du contrat les liant.

[16] Dans de telles circonstances, le courtier immobilier ne peut réclamer une rétribution pour une vente intervenue à la suite de l'annulation de son contrat de courtage immobilier même si la vente intervenue postérieurement à cette annulation est intervenue grâce à ses efforts.

[17] En effet, tel que le mentionne l'auteur Henri Richard, maintenant juge à la Cour du Québec, dans son ouvrage intitulé *Le courtage immobilier au Québec* :

« Un jugement de la Cour provinciale nous apprend qu'il faut différencier une révocation unilatérale d'une annulation réciproque d'un contrat de courtage immobilier.

Dans cette dernière hypothèse, les parties consentent mutuellement à se libérer des effets du contrat qui les lie. Un vide

juridique se crée et le courtier ne peut réclamer de commission s'il appert qu'une vente est intervenue grâce à ses efforts, mais postérieurement à l'annulation du contrat de courtage immobilier consenti à son client inscripteur. »

[18] En acceptant de mettre fin au contrat de courtage, le courtier renonce ainsi à toute réclamation en cas de vente de l'immeuble.

[90] Enfin, quant au contrat de courtage P-3 qui fut « éliminé » et rejeté par Centris, il n'est pas pertinent puisque le syndic adjoint fonde toutes ses accusations sur les contrats de courtage P-4 et P-5. Aucun reproche ne vise le contrat de courtage P-3.

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

VII. ANALYSE ET MOTIFS

Le cadre réglementaire

[92] Les articles 2, 15, 62, 83, 86, 90 et 91 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* prévoient ce qui suit :

Art. 2. Le titulaire de permis **doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts** et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés.

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

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

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

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

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

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

Art. 86. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, pour assurer la protection de toutes les parties à une transaction, veiller à ce que leurs droits et obligations soient consignés par écrit et reflètent adéquatement leur volonté. **Il doit informer de façon raisonnable toutes les parties à une transaction des droits et obligations découlant des documents qu'il leur fait signer.**

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.

Art. 91. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit utiliser des **méthodes loyales** de concurrence et de sollicitation.

(nos caractères gras)

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

La crédibilité et le fardeau de preuve

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

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

- 1) L'intégrité générale et l'intelligence du témoin;
- 2) Ses facultés d'observation;
- 3) La capacité et la fidélité de la mémoire;
- 4) L'exactitude de sa déposition;
- 5) **Sa volonté de dire la vérité de bonne foi;**
- 6) Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;
- 7) Le caractère évasif ou les réticences de son témoignage;
- 8) Le comportement du témoin;
- 9) La fiabilité du témoignage;

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

(nos soulignements et caractères gras)

[95] La preuve présentée par la partie plaignante doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités³⁴.

A) La preuve administrée et le libellé du chef 1

[96] Au chef 1, le syndic adjoint reproche notamment à l'intimé d'avoir privilégié son intérêt personnel à celui du promettant-acheteur et d'avoir manqué à son devoir de loyauté envers les vendeurs.

[97] Dans une décision rendue récemment par le Comité présidée par Me de Niverville, soit l'affaire *OACIQ c. Michaud*³⁵, le président du Comité écrit ce qui suit au sujet de la rédaction du chef d'accusation par la partie plaignante :

[83] À cet égard, rappelons que **le libellé de la plainte est de la responsabilité du syndic et que celui-ci est lié par cette rédaction**, tout comme le Comité et, éventuellement, la Cour du Québec (*Nadon c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2008 QCTP 12 (CanLII), par. 72);

[84] D'ailleurs, le Comité **ne peut trouver l'intimé coupable** d'une infraction autre que celle qui est reprochée dans les termes choisis par le syndic (*Notaires c. Barabé*, 1999 QCTP 97 (CanLII), p. 3 et 4);

[85] **Le Comité ne peut non plus modifier la plainte afin de la rendre conforme à la preuve** présentée pour ensuite conclure à la culpabilité de l'intimé (*Cohen c. Optométristes (Ordre professionnel des)*, 1995 CanLII 10931 (QC TP);

[86] Ce principe est bien exposé par le Conseil de discipline du Barreau du Québec dans l'affaire *P.C. c. Leroux* (2022 QCCDBQ 105 (CanLII) :

[62] **Le plaignant doit composer avec les choix qu'il a faits** quant à la substance intrinsèque du manquement qu'il reproche à l'intimé, **et à la description qu'il choisit d'en faire en formulant la plainte**. En droit disciplinaire, « un professionnel ne peut être déclaré coupable que de ce qui lui est reproché »

[87] Cela étant établi, le Comité considère que la preuve administrée à

34 *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII), au paragraphe 67 et *F.H. c. McDougall*, [2008] 3 RCS 41, 2008 CSC 53 (CanLII), au paragraphe 46;
35 2024 CanLII 73349 (QC OACIQ);

l'appui du chef 9 ne concorde pas avec le libellé de l'infraction et ne soutient aucunement les prétentions de la partie plaignante.

(nos caractères gras)

[98] Dans une autre décision rendue en 2024, soit dans le dossier *OACIQ c. Knot*⁸⁶, le Comité discute également du fardeau de preuve que le syndic s'impose lorsqu'il rédige le libellé de l'infraction, à savoir :

La description défailante des infractions reprochées

[47] Dans son ouvrage intitulé *La discipline professionnelle au Québec*, l'auteure Me Sylvie Poirier, aujourd'hui vice-présidente du Comité, discute comme suit de l'importance qu'il faut attacher à la description des infractions dans la plainte :

La plainte disciplinaire sera valable si elle respecte les dispositions de l'article 129 du *Code* à savoir : « indiquer sommairement la nature et les circonstances de temps et de lieu de l'infraction reprochée au professionnel. **La description des infractions reprochées revêt une importance telle que même si la preuve révélait d'autres fautes, le professionnel ne pourra être trouvé coupable que de celles qui sont décrites à la plainte.**

[48] Or, dans le cas à l'étude, **les faits décrits aux plaintes ne sont pas ceux qui ont été introduits en preuve**, et ce, particulièrement quant aux chefs 1.

[49] Autrement dit, la preuve présentée par la partie plaignante **ne correspond pas à ce qui est reproché** dans les chefs d'accusation.

Les principes applicables

[50] Or, le libellé de la plainte doit décrire le manquement reproché. Dans le cadre de sa preuve, **le syndic doit composer avec la substance intrinsèque du manquement qu'il reproche à la partie intimée ainsi qu'avec la description qu'il en fait dans la plainte** (*Blanchet c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTP 60 (CanLII), par. 95 et ss;).

[51] Il en résulte que le professionnel ne saurait **être déclaré coupable pour autre chose** que ce qui est écrit dans la plainte (précitée, *Blanchet c. Avocats (Ordre professionnel des)*).

[52] De plus, le Comité est lié par la rédaction de la plainte et doit en disposer tel que rédigé (*Vachon c. Notaires*, 2003 QCTP 101 (CanLII)).

[53] En l'espèce, les parties intimées reprochent à la syndique adjointe de s'être imposé un fardeau de preuve qu'elle ne pouvait pas atteindre. Ce faisant, la partie plaignante n'aurait pas prouvé les éléments essentiels des infractions décrits aux plaintes.

[54] Nous partageons entièrement la position de la défense à ce sujet.

(nos caractères gras)

[99] En l'espèce, le Comité est d'opinion que le syndic adjoint ne réussit pas à se décharger de son fardeau de prouver par une preuve prépondérante que l'intimé a privilégié son intérêt personnel au détriment de Résilience Montréal. Il en va de même pour son devoir de loyauté envers cette dernière ou les vendeurs.

[100] La preuve établie plutôt que l'intimé a tout fait pour réaliser une transaction particulièrement difficile avec un acheteur qui était à la merci de subventions gouvernementales qui tardaient à se matérialiser.

[101] Cela étant dit, analysons la preuve. D'abord, il est manifeste que Johnson est un homme d'affaires aguerri avec de l'expérience dans le domaine du courtage. Il est également un fin négociateur et aime surtout contrôler la situation.

[102] Ensuite, lorsqu'il discute avec l'intimé, Johnson ne lui révèle jamais son prix plancher. Comme Roundtree le mentionne dans l'un de ses courriels, Johnson prend le taureau par les cornes vis-à-vis l'intimé, ne tient plus compte de Miller et cherche à prendre le contrôle de la transaction. Pour s'en convaincre, on n'a qu'à lire les extraits suivants des courriels que Johnson transmet à l'intimé au mois de novembre 2020 :

No Frank it is my way or the highway. I am O.K., not to sell They have visited the property and know what they are getting. We had it firm with another agent and never saw your bid I rest my case.

Do not send the offer unless it is at my price Let me be clear. From the outset I told you NOT to bring me an offer...unless it was at my price which is \$3.85 million...please do not call unless you have a firm bid at my price³⁷.

[103] Ainsi donc, Johnson n'est sûrement pas un homme sans défense qui se fait exploiter par l'intimé.

[104] Le 2 décembre 2020, Johnson écrit ce qui suit au sujet de la transaction qui est en voie de réalisation :

Together you and I have brought the transaction to potential mutually agreed

37 Voir la pièce P-17;

upon sale subject to certain conditions being satisfied. **Bravo well done**³⁸.

(nos caractères gras)

[105] Bref, Johnson est entièrement satisfait de la transaction projetée. Il se félicite et applaudit également la performance de l'intimé.

[106] Pour tout dire, il n'y a aucune preuve que l'intimé agit à l'encontre des intérêts des vendeurs ou qu'il manque de loyauté envers ceux-ci.

[107] Maintenant il y a lieu de discuter de l'acheteur Résilience Montréal. D'abord, personne de cet organisme de bienfaisance n'est venu témoigner afin de soutenir la thèse du syndic adjoint.

[108] Ainsi, il n'existe pas un iota de preuve qui établit la prétention du syndic adjoint selon laquelle l'intimé a privilégié son intérêt personnel à celui de Résilience Montréal.

[109] Enfin, la partie plaignante n'a pas réussi à se décharger du fardeau de preuve qu'elle s'est elle-même imposé par le libellé du chef 1, soit de démontrer par une preuve prépondérante que l'intimé a privilégié son intérêt personnel à celui de Résilience Montréal et qu'il a manqué à son devoir de loyauté en signant les contrats de courtage avec Johnson et Roundtree.

[110] En conséquence, l'intimé doit être acquitté de toutes les infractions alléguées au chef 1 puisque le Comité est lié par le choix de rédaction du syndic adjoint et ne peut déclarer l'intimé coupable d'une infraction autre que celle décrite à la plainte.

B) La résolution des contrats et les chefs 2 et 3 de la plainte

[111] Dans son ouvrage intitulé *Le courtage immobilier au Québec*³⁹, l'auteur Henri Richard, aujourd'hui juge en chef de la Cour du Québec, mentionne ce qui suit au sujet de ce qu'il qualifie d'une « annulation réciproque » d'un contrat de courtage :

Un jugement de la Cour provinciale précise qu'il faut différencier une révocation unilatérale d'une **annulation réciproque d'un contrat de courtage immobilier**⁴⁰. Dans cette dernière hypothèse, **les parties consentent mutuellement à se libérer des effets du contrat qui les lie. Un vide juridique se crée et le courtier ne peut réclamer de rétribution s'il appert qu'une vente intervient grâce à ses efforts, mais**

38 *Supra*, P-27;

39 H. Richard, *Le courtage immobilier au Québec, Droits et obligations des agences, courtiers et clients*, 3^e édition, Les Éditions Yvon Blais inc. 2010, page 308;

40 *Compagnie Trust Royal c. Pelletier*, 1982 CanLII 2754 (QC CQ); voir également 9142-4432 *Québec inc. (Groupe Sutton Vision) c. Philibert*, 2010 QCCQ 10058 (CanLII);

postérieurement à l'annulation de contrat de courtage immobilier.

(nos soulignements et caractères gras)

[112] Or, les passages qui précèdent expliquent exactement ce qui s'est produit dans la présente affaire.

[113] Johnson voulait annuler le contrat de courtage (*kill the offering*) et Miller a préparé les formulaires de modifications en conséquence. Miller n'a pas utilisé la section M2.1 EXPIRY DATE du formulaire qui est prévue pour la résiliation parce qu'il était entendu que les contrats devaient être annulés. Voilà pourquoi, à la section M.5 du formulaire, Miller utilise le libellé « *The contract is cancelled as of now.* ».

[114] En somme, les parties ont procédé à l'annulation réciproque des contrats de courtage. À notre avis, il s'agit de la seule conclusion logique et rationnelle qui puisse être tirée de la preuve administrée.

[115] Cela dit, l'article 1606 du *Code civil du Québec* stipule :

Art. 1606. **Le contrat résolu est réputé n'avoir jamais existé**; chacune des parties est, dans ce cas, **tenue de restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues.**

Le contrat résilié cesse d'exister pour l'avenir seulement.

(nos caractères gras)

[116] Sur la restitution des prestations, les auteurs Baudoin et Jobin⁴¹ écrivent ce qui suit :

785 – Principe de la remise en état – Quand un contrat est annulé ou résolu, donc qu'il disparaît juridiquement, les effets qu'il a pu produire depuis sa formation doivent disparaître eux aussi : les parties doivent se retrouver dans la même situation qu'avant sa naissance. Dans la mesure du possible, chaque partie doit retourner au cocontractant ce qu'elle a reçu en exécution des obligations créées par le contrat. C'est le principe de la remise en état.

(nos soulignements)

[117] En l'espèce, les contrats de courtage de Miller n'ont pas produit d'effet. Il n'y a donc pas lieu de procéder à une remise en état.

[118] Ainsi donc, dans un tel contexte, est-ce que le Comité peut sérieusement venir à la

41 Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 5e édition, Crownsville, Les Éditions Yvon Blais, 1998, page 612;

conclusion que l'intimé a mal conseillé Johnson et Roundtree?

[119] L'intimé, qui a pris connaissance des documents publiés sur *Centris* par la Chambre immobilière du Grand Montréal, est venu à la conclusion que les contrats P-4 et P-5 avaient été annulés. Cette détermination de la part de l'intimé est raisonnable dans les circonstances. Qui sait, peut-être même que Johnson a informé l'intimé de ce fait, c'est-à-dire que les formulaires de modifications stipulaient une annulation et l'emploi du mot *cancelled*.

[120] Quoi qu'il en soit, sur le chef 2, en raison de la preuve prépondérante, le Comité vient à la conclusion que les contrats de courtage ont fait l'objet d'une annulation réciproque et que dans de telles circonstances, aucune rétribution n'était redevable à Miller.

[121] Quelques mots quant à l'argument invoqué par le syndic adjoint selon lequel la *Loi sur le courtage immobilier* ne prévoit pas la résolution du contrat uniquement la résiliation de celui-ci. Avec égard, cet argument ne peut être retenu. Au Québec, le droit commun est régi par le *Code civil du Québec*, soit un ensemble de règles qui s'appliquent en toutes matières, à moins qu'une loi y déroge. Or, ce n'est pas le cas de la *Loi sur le courtage immobilier*. Ainsi, rien n'empêche les parties à un contrat de courtage de le résoudre ou de l'annuler réciproquement.

[122] L'intimé avait raison. Il est donc acquitté de toutes les infractions alléguées sur le chef 2 de la plainte.

[123] Qu'en est-il maintenant du chef 3 dans un contexte où les contrats de courtage de Miller sont annulés et qu'ils sont légalement réputé n'avoir jamais existé ou, comme l'écrivent les auteurs Baudoin et Jobin, disparu juridiquement.

[124] À notre avis, à partir du moment où les contrats sont annulés, l'intimé n'avait plus l'obligation de collaborer avec Miller.

[125] Les propriétés de Johnson et Roundtree étaient dès lors accessibles à tous les courtiers immobiliers.

[126] L'intimé est également acquitté de ce dernier chef.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

ACQUITTE l'intimé de toutes et chacune des infractions alléguées au soutien des chefs 1, 2 et 3 de la plainte;

DÉCLARE que les frais du dossier seront à la charge de la partie plaignante.

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

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

M. Carlos Ruiz, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Stéphanie Bouchard
Procureure de la partie plaignante

Me Martin Fortier
Me Walid Si Mahdi
Procureurs de la partie intimée

Dates d'audience: 11 et 12 septembre 2024