

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-24-2520

DATE :

| | |
|---|-------------------------|
| LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat | Vice-président du Cdisc |
| Mme Suzanne Havard Grisé, courtier immobilier | Membre du Cdisc |
| Mme Ginette Cholette, courtier immobilier | Membre du Cdisc |

BRIGITTE POIRIER, ès qualités de syndique de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

FRANK CRÉPEAU, (G5634)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIFFUSION ET NON-DIVULGATION DES RENSEIGNEMENTS MENTIONNÉS À LA SECTION 1.1 DE LA PIÈCE P-3, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

I. L'audition disciplinaire

[1] Le 28 août 2024, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (le « Comité ») procède par visioconférence Zoom afin de disposer de la plainte portée contre l'intimé dans le présent dossier.

[2] Me Stéphanie Bouchard représente la syndique Brigitte Poirier.

[3] Quant à l'intimé, il est présent et représenté par Me Camille Curodeau.

[4] Les procureures des parties déposent de consentement les pièces documentaires P-1 à P-12 ainsi qu'un exposé sommaire et conjoint des faits sous la cote P-13.

[5] L'intimé a déjà avisé le Comité qu'il entendait enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur le seul chef d'accusation de la plainte.

[6] Enfin, les parties ont une recommandation conjointe sur sanction à soumettre au Comité.

II. Le plaidoyer de culpabilité de l'intimé

[7] Questionné par le vice-président du Comité, l'intimé déclare qu'il enregistre un plaidoyer de culpabilité sur le seul chef de la plainte.

[8] Séance tenante, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé et le déclare coupable des infractions reprochées.

[9] Ce plaidoyer de culpabilité constitue un aveu que l'intimé a commis les infractions alléguées de même qu'un consentement à ce qu'une déclaration de culpabilité soit rendue par le Comité sans nécessité de tenir un procès¹.

III. La déclaration de culpabilité

[10] La plainte du 26 février 2024 fait le reproche suivant à l'intimé :

1. Le ou vers le 27 octobre 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 83157, l'intimé n'a pas protégé et promu les intérêts de ses clients vendeurs en omettant de les informer de l'intérêt exprimé par de potentiels acheteurs avant de leur faire accepter la promesse d'achat PA 43269, contrevenant ainsi aux articles 15 et 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[11] L'intimé est déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, qui stipule :

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.

¹ *Duquette c. Gauthier*, 2007 QCCA 863 (CanLII), par. 20;

(nos soulignements et caractères gras)

[12] Un arrêt des procédures est ordonné sur l'autre disposition réglementaire invoquée au soutien du chef d'accusation ci-haut mentionné, soit l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

IV. La preuve sur sanction

[13] L'exposé sommaire et conjoint des faits P-13 des parties expose la trame factuelle suivante :

1. L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier (G5634) depuis le 1er juin 2014, tel qu'il appert de l'attestation de permis, pièce P-1 ;

Immeuble sis chemin du Lac-Pionnier (« Immeuble ») Index des immeubles, pièce P-2

2. L'Immeuble est loué au terme d'un bail intervenu le 17 octobre 2018 entre les locataires et les (« Vendeurs ») ;

3. Le ou vers le 19 octobre 2021, les Vendeurs confient à l'agence Re/Max Mont-Laurier (« Agence »), représentée par l'Intimé, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 83157, des déclarations du vendeur DV 04165, de la fiche descriptive Centris 17252252 et de la liste des activités s'y rapportant, en liasse, pièce P-3 ;

4. Le contrat de courtage, pièce P-3, prévoit notamment :

a. Une date d'expiration : 30 juin 2022 (2.1) ;

b. Un prix de mise en marché : 319 900\$ (4.1) ;

c. L'autorisation des Vendeurs à ce que l'Immeuble soit publicisé notamment sur le service de diffusion d'information Centris (6.1) ;

d. Une rétribution de 4% au courtier du vendeur (7.1) ;

e. Une rétribution de 2% que le courtier du vendeur s'engage à verser au courtier de l'acheteur, le cas échéant (7.4) ;

5. La fiche Centris indique que les visites débuteront le 25 octobre 2021, pièce P-3 ;
6. Le ou vers le 21 octobre 2021, un courtier immobilier envoie un Immocontact à l'Intimé : « Bonjour, possible de visiter ce week-end ? Nous venons de loin. Nous pouvons s'adapter à l'heure que le vendeur est prêt a (sic) nous recevoir. Possible de s'informer au vendeur ? Merci », tel qu'il appert dudit Immocontact, pièce P-4 ;
7. Le jour même, l'Intimé répond au courtier collaborateur que les visites débutent le 25 octobre 2021, tel qu'il appert des Immocontact envoyés, pièce P-5 ;
8. Le 23 octobre 2021, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimé est déposée à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande d'assistance, pièce P-6 ;
9. Le ou vers le 27 octobre 2021, d'autres courtiers immobiliers demandent des informations sur l'Immeuble à l'Intimé par Immocontact, pièces P-4 et P-5 ;
10. Le 27 octobre 2021 à 16 :25, l'Intimé rédige une promesse d'achat pour les (« Promettants acheteurs »), au montant de 319,900 \$ laquelle sera acceptée par les Vendeurs le jour même, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 43269, pièce P-7 ;
11. La promesse d'achat, pièce P-7, indique notamment à la section 14.1 que les Vendeurs ont jusqu'au 27 octobre 2021 à 20 :00 pour y répondre ;
12. Le ou vers le 1er novembre 2021, la Banque Nationale émet une lettre d'acceptation de financement hypothécaire adressée aux Promettants acheteurs, tel qu'il appert de ladite lettre, pièce P-8 ;
13. Le ou vers le 3 novembre 2021, le Service d'assistance au public de l'OACIQ informe l'Intimé qu'une demande d'assistance le visant a été reçue, par conséquent, il l'invite à consulter plusieurs articles publiés sur le site internet de l'OACIQ. Le jour même, l'Intimé accuse réception du courriel, tel qu'il appert de l'échange de courriels, pièce P-9 ;
14. Les 17 et 18 novembre 2021, les Promettants acheteurs se déclarent satisfaits de l'inspection effectuée, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de condition AS 90614, pièce P-10 ;
15. Le ou vers le 18 novembre 2021, l'Agence émet une facture de rétribution au montant de 14,712, 20\$ adressée aux Vendeurs, tel qu'il appert de ladite facture, pièce P-11 ;

16. Le ou vers le 2 décembre 2021, le notaire instrumentant émet un chèque au montant de 14,712, 20\$ adressée à l'Agence. Suivant la réception du chèque, le ou vers le 3 novembre 2021, l'Agence génère un rapport de transaction, pièce P-11 ;

17. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, le courtier collaborateur a déclaré :

- a. Ses clients ont été fâchés de la situation ;
- b. La maison les intéressait beaucoup ;

18. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, le Promettant acheteur a déclaré :

- a. Qu'elle n'a visité qu'une seule fois ;
- b. Qu'elle est partie de Montréal avec sa mère, a donc fait 3 h15 de conduite, puis a donné un prix et demandé une réponse tout de suite considérant le voyage ;
- c. Qu'elle voulait une réponse la journée même ;

19. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, les Vendeurs ont déclaré :

- a. Qu'ils ont contacté l'Intimé puisque Mont-Laurier est un petit endroit et ils savaient que l'Intimé était actif dans le secteur ;
- b. Que suivant la signature du contrat, l'un des Vendeurs s'est présenté avec l'Intimé à l'Immeuble et a constaté une problématique d'odeur au sous-sol de l'Immeuble. Il a donc demandé à l'Intimé d'annuler ou de retarder les visites prévues la fin de semaine pour réparer le problème ;
- c. Qu'ils n'ont pas fait visiter l'Immeuble avant la découverte de la problématique ;
- d. Que dans les souvenirs d'un des Vendeurs il y a eu quelques visites la même journée le 27 octobre 2021 ;
- e. Qu'ils ont accepté une offre au plein prix, sans contre-proposition ;
- f. Qu'ils ne savent pas si d'autres visites étaient planifiées ;
- g. Qu'un des Vendeurs a confirmé ne pas avoir été informé que des acheteurs potentiels avaient voulu visiter pendant la fin de semaine et qu'une visite leur avait été refusée ;

h. Qu'un des Vendeurs a confirmé avoir une réaction neutre sur la situation et que ce qui compte c'est d'avoir eu une offre et de l'avoir acceptée ;

20. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Intimé a déclaré :

a. Qu'il a constaté une problématique d'odeur au sous-sol de l'Immeuble au moment d'une première visite avec le Vendeur ;

b. Qu'il a reporté les visites de l'Immeuble ;

c. Que, de mémoire, il n'a eu aucune visite entre le 19 et le 25 octobre 2021 ;

d. Que le courtier collaborateur a voulu visiter l'Immeuble avec ses clients durant la fin de semaine ;

e. Qu'il a refusé la demande de visite, mais reconnaît qu'il aurait plutôt dû lui expliquer la problématique d'odeur ;

f. Qu'une autre bonne pratique aurait été d'informer les Vendeurs de l'intérêt potentiel d'autres acheteurs ;

21. L'Intimé a des antécédents disciplinaires, tel qu'il appert desdites décisions nos 33-23-2452 et 33-23-2472, rendues les 25 septembre 2023 et 9 février 2024, pièce P-12.

V. Les facteurs atténuants et aggravants

[14] Dans l'établissement de la recommandation conjointe, les procureures des parties ont pris en considération les facteurs atténuants suivants :

- le plaidoyer de culpabilité de l'intimé à la première occasion; et
- sa bonne collaboration avec le processus disciplinaire.

[15] Quant aux facteurs aggravants, l'intimé est un courtier d'expérience (7 ans au moment des faits), il est dirigeant d'agence et, tel qu'il appert de la pièce P-12, l'intimé a deux (2) antécédents disciplinaires récents devant le Comité².

[16] Cela étant dit, la gravité objective de la faute déontologique commise est très grande puisque le devoir de conseil du courtier immobilier est au cœur de la profession de courtier immobilier. Ce devoir de conseil est une composante essentielle de la profession. Être valablement conseillé est indispensable. Les conseils permettent au

² OACIQ c. Crépeau, 2023 CanLII 89532 (QC OACIQ) et OACIQ. c. Crépeau, 2024 CanLII 13915 (QC OACIQ);

client de prendre une décision éclairée notamment en ayant tous les faits en main. Ainsi donc, le courtier immobilier ne peut pas restreindre son rôle à simplement remplir des formulaires sans conseiller adéquatement ses clients³.

[17] Les procureurs des parties sont d'avis que la sanction suivante est appropriée dans les circonstances :

- Chef 1 : une suspension de permis de **30 jours**⁴;
- La publication, aux frais de l'intimé, d'un avis de suspension dans un journal susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé;
- Le paiement des frais de l'instance.

[18] Cela étant dit, selon la procureure de la syndique, l'intimé n'aurait pas volontairement transgressé la norme déontologique. Il s'agirait plutôt d'un écart purement accidentel.

[19] Néanmoins, considérant les deux antécédents récents de l'intimé, la syndique est d'avis qu'une période de suspension est pleinement justifiée dans les circonstances.

[20] Bref, le message ne semble pas passer. Il faut donc que la sanction soit particulièrement dissuasive même s'il n'y a pas preuve d'une transgression volontaire de la norme déontologique.

VI. Analyse et décision

A) Le principe de la proportionnalité

[21] En 2022, la Cour suprême a revisité le principe de la proportionnalité de la peine dans l'affaire *R. c. Bissonnette*⁵.

[22] Il convient ici de citer certains passages clés importants de cet arrêt important :

[50] Cependant, la détermination de la peine doit en toutes circonstances être guidée par le principe cardinal de la proportionnalité. La peine doit être suffisamment sévère pour dénoncer l'infraction, sans excéder « ce qui est juste et approprié compte tenu de la culpabilité morale du délinquant et de la gravité de l'infraction » (*R. c. Nasogaluak*, 2010 CSC 6, [2010] 1 R.C.S. 206, par. 42; voir aussi *R. c. Ipeelee*, 2012 CSC 13, [2012] 1 R.C.S. 433, par. 37). La proportionnalité des peines est considérée comme un facteur essentiel

3 Voir notamment *OACIQ c. Buisson*, 2018 CanLII 9898 (QC OACIQ), par. 41 et ss.;

4 À l'appui de la recommandation de radiation temporaire de 30 jours, la procureure de la syndique cite notamment l'affaire *OACIQ c. Davey*, 2016 CanLII 74014 (QC OACIQ);

5 2022 CSC 23 (CanLII);

au maintien de la confiance du public dans l'équité et la rationalité du système de justice pénal et criminel. L'application de ce principe permet d'assurer au public que le contrevenant mérite la punition qui lui a été infligée (Renvoi relatif à la Motor Vehicle Act (C.-B.), 1985 CanLII 81 (CSC), [1985] 2 R.C.S. 486, p. 533, la juge Wilson, motifs concordants).

[51] Ainsi, « on ne peut infliger à une personne une peine totalement disproportionnée à la seule fin de dissuader ses concitoyens de désobéir à la loi » (Nur, par. 45). De même, le juge Vauclair affirme avec justesse que « la recherche de l'exemplarité au détriment des éléments de preuve qui démontrent le mérite des objectifs de réhabilitation est incompatible avec le principe d'individualisation » (*Lacelle Belec c. R.*, 2019 QCCA 711, par. 30 (CanLII), citant *R. c. Paré*, 2011 QCCA 2047, par. 48 (CanLII), le juge Doyon). La proportionnalité joue un rôle restrictif et, en ce sens, elle est garante d'une peine qui est individualisée, juste et appropriée.

[52] Le principe de la proportionnalité est si fondamental qu'il possède une dimension constitutionnelle consacrée à l'art. 12 de la Charte, lequel interdit l'infliction d'une peine exagérément disproportionnée au point de ne pas être compatible avec la dignité humaine (*Nasogaluak*, par. 41; *Ipeelee*, par. 36). En tant que principe de détermination de la peine, le principe de proportionnalité ne bénéficie toutefois d'aucune protection constitutionnelle en tant que tel, n'étant pas reconnu comme un principe de justice fondamentale visé à l'art. 7 de la Charte (*R. c. Malmo-Levine*, 2003 CSC 74, [2003] 3 R.C.S. 571, par. 160; *R. c. Safarzadeh-Markhali*, 2016 CSC 14, [2016] 1 R.C.S. 180, par. 71).

(nos soulignements)

[23] En l'espèce, le Comité est d'avis que la recommandation conjointe est une sanction qui est suffisamment sévère pour dénoncer l'infraction, sans excéder ce qui est juste et approprié en fonction de la culpabilité morale du délinquant et la gravité de l'infraction commise sur le chef 1.

[24] Comme l'écrit le juge Vanchestein dans l'arrêt *Serra*⁶ :

[111] En matière disciplinaire, le principe jurisprudentiel établissant que la sanction ne doit pas être punitive signifie que les mesures prises ne doivent pas uniquement sanctionner un comportement fautif, mais veiller à ce que ce comportement ne se reproduise plus, dans un esprit de maintien des normes professionnelles propres à chaque discipline et par le fait même participer à assurer la protection du public. Ainsi, il peut arriver qu'une sanction qui, par sa sévérité cible trop fortement l'exemplarité par une longue période de radiation, puisse ne pas satisfaire les objectifs recherchés par la sanction disciplinaire et devenir punitive.

6 *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII);

(nos soulignements et caractères gras)

[25] Ainsi donc, le Comité est d'avis qu'en l'espèce la sanction proposée respecte le principe fondamental de la proportionnalité. De plus, il ne s'agit pas d'une sanction punitive mais plutôt d'une peine qui vise à protéger le public tout en incitant l'intimé à ne plus reproduire ce type de comportement dérogatoire.

B) La recommandation conjointe

[26] Dans l'arrêt *Reyes*⁷, la Cour d'appel, sous la plume du juge Gagnon s'exprime comme suit au sujet de la recommandation conjointe :

[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 ».

[56] Dans l'arrêt *Nahanee*, la Cour suprême résume ces avantages pour l'accusé et le système de justice à ces deux mots : certitude et efficacité.

[57] Je ne crois pas pour autant que la jurisprudence de la Cour suprême ni celle de notre Cour doivent être comprises comme signifiant que la tâche du juge en matière de recommandation conjointe se limite désormais à un simple « estampillage » (« rubber-stamping »). Il est vrai que son pouvoir discrétionnaire en ce domaine est tenu puisqu'il s'agit de l'une des normes les plus limitées d'intervention qui soit, mais il vaut aussi de rappeler que le juge demeure le protecteur ultime de l'intérêt public. C'est pourquoi dans *Anthony-Cook* la Cour suprême écrit :

[3] Toutefois, les recommandations conjointes relatives à la peine ne sont pas sacro-saintes. Les juges du procès peuvent les écarter. [...].

[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

7 *Reyes c. R.*, 2022 QCCA 1689 (CanLII);

personne renseignée et raisonnable qui ne pourrait conclure autrement « que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement de la justice ».

(nos soulèvements)

[27] Cela dit, la sanction proposée conjointement n'est sûrement pas susceptible de déconsidérer l'administration de la justice et elle est ni contraire à l'intérêt public.

[28] Voilà pourquoi le Comité a accepté la recommandation conjointe des parties lors de l'audition sur culpabilité et sanction. Il y a lieu maintenant de l'entériner.

[29] Enfin, le Comité ose espérer que cette fois-ci, l'intimé a compris le message.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur le chef 1 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé coupable d'avoir enfreint l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de l'autre disposition réglementaire alléguée au soutien du chef susdit;

IMPOSE LA SANCTION SUIVANTE À L'INTIMÉ :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (G5634) 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;

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, soit dans journal circulant dans la région de Mont-Laurier, 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 Daniel M. Fabien, avocat
Vice-président du Comité de discipline

Mme Suzanne Havard Grisé, courtier
immobilier
Membre

Mme Ginette Cholette, courtier immobilier
Membre

Me Stéphanie Bouchard
Procureure de la partie plaignante

Me Camille Curodeau
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : Le 28 août 2024 par visioconférence