

# LE COMITÉ DE DISCIPLINE



**OACIQ**

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION  
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC



© Copyright, Organisme d'autoréglementation  
du courtage immobilier du Québec

Dépot légal : 2010

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-921749-82-4

# LE COMITÉ DE DISCIPLINE



**OACIQ**

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION  
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Le comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec est une instance décisionnelle créée en vertu de la Loi sur le courtage immobilier. Il est complètement autonome et indépendant du conseil d'administration ainsi que du personnel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. Son rôle est de juger les plaintes relatives à des fautes déontologiques de courtiers ou d'agences et de sanctionner les coupables.

**Veillez noter que le dédommagement des victimes ne relève pas du comité de discipline, mais d'un tribunal civil.**

D'intérêt public, cette brochure décrit sommairement les étapes suivies depuis le moment où une plainte est déposée jusqu'à ce que le comité de discipline en ait disposé. Ce guide n'est pas exhaustif et ne peut restreindre en aucune façon le processus disciplinaire ni être invoqué devant le comité de discipline.

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Dépôt d'une plainte</b> .....	7
Divulgateion de la preuve .....	7
<b>Déclaration sur la culpabilité</b> .....	8
<b>Avis d'audience</b> .....	9
<b>Composition du comité</b> .....	10
<b>Instruction de la plainte</b> .....	11
Requêtes préliminaires.....	11
Preuve de la partie plaignante .....	11
Preuve de la partie intimée .....	12
Contre-preuve .....	12
<b>Plaidoiries</b> .....	13
<b>Décision quant à la culpabilité</b> .....	14
<b>Présentation des facteurs aggravants ou atténuants, avant le prononcé de la sanction</b> .....	15
<b>Les sanctions possibles</b> .....	16
<b>Décision quant à la sanction</b> .....	17
<b>Appel</b> .....	18



## DÉPÔT D'UNE PLAINTE

C'est le syndic de l'Organisme, un des syndics adjoints ou un syndic ad hoc, représenté par un avocat, qui dépose devant le comité de discipline une plainte formelle contre un courtier ou une agence. Cette plainte est généralement formulée à la suite d'une demande d'enquête faite au syndic par une personne du public ou un titulaire de permis.

La plainte doit se faire par écrit auprès du secrétaire du comité de discipline et être accompagnée d'une déclaration solennelle de la partie plaignante. Elle doit indiquer sommairement la nature, le lieu et le moment de l'infraction reprochée ainsi que les articles de la Loi sur le courtage immobilier ou de sa réglementation sur lesquels elle se fonde.

Ensuite, le secrétaire du comité de discipline voit à ce que la plainte soit signifiée à la personne contre qui elle est portée (la partie intimée), et à lui transmettre un document intitulé *Déclaration sur la culpabilité*. Une copie de la plainte est également communiquée à la partie plaignante.

### **Divulgence de la preuve**

À la suite de la signification de la plainte formelle, la partie intimée a le droit de demander à la partie plaignante que lui soit communiquée la divulgation de la preuve, dont la liste des témoins susceptibles d'être assignés lors de l'audition ainsi qu'une copie des documents qui seront possiblement produits à l'audience.



# DÉCLARATION SUR LA CULPABILITÉ

Après avoir reçu la plainte formelle, la partie intimée peut remplir la *Déclaration sur la culpabilité* et la retourner au secrétaire du comité de discipline, avant la tenue de l'audience.

- Si la partie intimée reconnaît sa culpabilité, l'audience portera uniquement sur la sanction à être imposée.
- Si la partie intimée nie sa culpabilité, l'audience disciplinaire portera sur la décision de culpabilité à rendre.
- Si aucune déclaration n'est acheminée au secrétaire du comité de discipline, celui-ci procédera comme si la partie intimée avait l'intention de plaider non coupable.

N.B. : En raison de la complexité des procédures disciplinaires, nous recommandons de consulter un avocat.



## AVIS D'AUDIENCE

Un avis d'audience indiquant notamment le lieu, la date et l'heure de la séance du comité est signifié aux parties par le secrétaire du comité de discipline. Si l'une des parties veut y faire comparaître des témoins, elle doit en faire part au secrétaire du comité **au moins vingt jours avant la tenue de l'audience**, en lui transmettant leurs nom, adresse et numéro de téléphone. Le secrétaire se chargera de les assigner.

Les parties et les témoins doivent se présenter au jour et à l'heure indiqués sur l'avis d'audience. Il est à noter que le comité de discipline dispose des mêmes pouvoirs que la Cour supérieure pour contraindre les témoins à comparaître, notamment celui d'émettre un mandat d'amener.



## COMPOSITION DU COMITÉ

Le comité de discipline est formé généralement de trois membres dont le président ou un des vice-présidents, nommés par le gouvernement, et deux courtiers. Le président, tout comme les vice-présidents, est un avocat ayant au moins dix ans de pratique. Il doit juger de toute question de droit qui lui est soumise et veiller au bon déroulement de l'audience. Les deux autres membres, qui sont courtier, font partie d'un bassin de quelque 60 titulaires de permis qui ont posé leur candidature auprès du conseil d'administration de l'OACIQ, pour siéger au comité de discipline.

L'audience se déroule généralement en présence des trois membres et du secrétaire du comité de discipline ou d'un greffier d'audience, du plaignant, de l'intimé et de leurs avocats respectifs s'il y a lieu. Les services d'un sténographe sont retenus, ou un système d'enregistrement est utilisé, **à moins que les deux parties n'y renoncent.**

L'audience est publique, mais un huis clos peut être ordonné d'office par le comité de discipline ou à la demande de l'une ou l'autre partie. Les témoins peuvent assister à l'audience à laquelle ils sont appelés à comparaître, à moins qu'ils en aient été exclus pour préserver l'objectivité de leur témoignage. Ils doivent se tenir à la disposition du comité tant qu'ils n'ont pas été libérés par le président ou le vice-président.



# INSTRUCTION DE LA PLAINTE

## Moyens préliminaires

Les parties peuvent adresser au comité de discipline toutes les demandes qui pourraient influencer sur le déroulement de l'audience. Elles peuvent, par exemple, réclamer l'exclusion des témoins et soulever toute question relative à la procédure. C'est entre autres à cette étape que le plaignant pourrait déposer une requête en vue d'amender sa plainte.

## Preuve de la partie plaignante

Le comité commence par vérifier les intentions de l'intimé relativement à son plaidoyer. La partie plaignante présente ensuite sa preuve et appelle un à un ses témoins.

Après s'être engagé solennellement à dire la vérité, chaque témoin doit répondre aux questions de la partie plaignante. La partie plaignante produit, s'il y a lieu, à l'appui des réponses fournies par les témoins, des documents reproduits en six exemplaires pour être distribués aux membres du comité et à la partie adverse. Ils sont habituellement classés et identifiés sous la cote P (P-1, P-2, P-3, etc.).

Noter qu'à l'étape des témoignages, les témoins doivent rapporter les faits seulement. Les arguments viendront à l'étape des plaidoiries.

La partie intimée peut procéder au contre-interrogatoire de chaque témoin que la partie plaignante fait entendre. Les membres du comité de discipline pourront ensuite l'interroger avant qu'il ne soit libéré par le président ou le vice-président ou, au contraire, invité à se tenir à la disposition du comité. La même procédure s'applique à chaque témoin.



La partie plaignante déclare sa preuve close une fois qu'elle a fait entendre tous ses témoins et déposé l'ensemble de ses pièces justificatives.

## **Preuve de la partie intimée**

Il est loisible à la partie intimée de procéder de la même manière que la partie plaignante, c'est-à-dire d'appeler ses propres témoins et de déposer les documents à l'appui de leur témoignage. Ces pièces justificatives sont habituellement classées et identifiées sous la cote I (I-1, I-2, I-3, etc.).

La partie plaignante peut elle aussi procéder au contre-interrogatoire des témoins de la partie intimée et les membres du comité de discipline pourront également les questionner avant que le président ou le vice-président ne les libère ou ne leur demande de rester à la disposition du comité.

Tout comme la partie plaignante, la partie intimée déclare sa preuve close une fois qu'elle a fait entendre tous ses témoins et déposé l'ensemble de ses pièces justificatives.

## **Contre-preuve**

S'il y a lieu et avec la permission du comité de discipline, la partie plaignante peut apporter de nouvelles preuves afin de contrer des éléments de défense présentés par la partie intimée.

N.B. : Généralement, aucun témoin n'est assigné lorsqu'il y a plaidoyer de culpabilité, mais les parties peuvent en faire entendre.



# PLAIDOIRIES

Après que les témoins aient complété leur témoignage, vient l'étape des plaidoiries. La partie plaignante fait généralement un résumé des témoignages rendus au cours de l'audience, pour mettre en évidence les principaux éléments qui tendent à convaincre le comité du bien-fondé des chefs d'infraction. C'est à ce moment qu'elle soumet aux membres du comité de discipline ses prétentions quant au droit et à la jurisprudence s'appliquant à la cause.

La partie intimée présente ensuite ses arguments, dans le but de réfuter les chefs d'infraction portés contre elle. Elle fait valoir les témoignages et la jurisprudence susceptibles d'accréditer sa version des faits.



## DÉCISION QUANT À LA CULPABILITÉ

Sitôt les plaidoiries terminées, deux choix s'offrent au comité de discipline : il peut suspendre l'audience le temps d'une consultation rapide de ses membres, puis revenir devant les parties pour se prononcer sur la culpabilité de la partie intimée. Cette décision devra par la suite être consignée par écrit et contenir les motifs à son appui.

Le comité de discipline peut aussi prendre la cause en délibéré et rendre sa décision, habituellement dans les 90 jours qui suivent. La décision sera signifiée aux parties.

Si le comité de discipline trouve l'intimé non coupable des infractions qui lui sont reprochées, cela clôt le dossier.

Si la partie intimée est déclarée coupable, une nouvelle date d'audience sera fixée afin de permettre aux parties de faire valoir devant le comité de discipline les facteurs aggravants ou atténuants de la conduite de l'intimé. Le comité prendra ensuite les sanctions appropriées.



## **PRÉSENTATION DES FACTEURS AGGRAVANTS OU ATTÉNUANTS, AVANT LE PRONONCÉ DE LA SANCTION**

Si la partie intimée a été déclarée coupable et qu'une nouvelle audience est tenue pour déterminer la sanction, les parties font un résumé de la preuve entendue lors de l'audience sur la culpabilité et suggèrent au comité de discipline des sanctions qu'elles estiment appropriées, compte tenu de toutes les circonstances qu'elles font ressortir et de la jurisprudence, s'il y a lieu.

Si la partie intimée a reconnu sa culpabilité, les parties font un résumé des faits et suggèrent par la suite au comité de discipline des sanctions qu'elles estiment appropriées. C'est à ce moment que l'intimé peut demander au comité un délai pour payer l'amende, s'il y a lieu.

N.B. : Les parties peuvent également présenter une preuve additionnelle au soutien de leurs prétentions quant à la sanction applicable.



## LES SANCTIONS POSSIBLES

Voici la liste des sanctions qui peuvent être imposées par le comité de discipline en vertu de l'article 98 de la Loi sur le courtage immobilier :

- une réprimande;
- la suspension ou la révocation du permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions au permis;
- une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 12 500 \$ pour chaque chef; en cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende prévue sont portés au double;
- l'obligation de remettre à toute personne ou société à qui elle revient la somme d'argent que le courtier ou l'agence détient pour elle;
- l'obligation de communiquer un document ou tout renseignement;
- l'obligation de compléter, de supprimer, de mettre à jour ou de rectifier tout document ou renseignement;
- l'obligation de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation.



# DÉCISION QUANT À LA SANCTION

Dès que les parties ont terminé leurs recommandations sur la sanction à imposer, le comité peut suspendre l'audience le temps d'une consultation rapide de ses membres, puis revenir devant les parties pour prononcer son jugement. Habituellement, la décision n'est pas prise si rapidement.

Il est plus fréquent que le comité de discipline prenne la cause en délibéré et rende sa décision par écrit ultérieurement. La décision sera signifiée aux parties et devra contenir les motifs à son appui.

De plus, le comité doit décider qui paiera les dépenses liés à la cause, lesquels comprennent notamment les frais de huissier (signification des procédures), de sténographie, de déplacement des membres du comité, l'indemnité versée aux témoins, etc. La facture doit être payée sitôt reçue à moins que des délais aient été accordés par le comité dans sa décision; l'Organisme ne peut pas modifier les décisions du comité ni, par conséquent, accorder un délai de paiement aux intimés condamnés.



# APPEL

Les décisions du comité de discipline peuvent être portées en appel devant la Cour du Québec conformément aux articles 100 de la Loi sur le courtage immobilier et 164 à 177.1 du *Code des professions* dans les 30 jours de la signification de la décision imposant la sanction.

## INFORMATION :

SECRÉTAIRE DU COMITÉ DE DISCIPLINE

RÉGION DE MONTRÉAL :

450 676-4800

AILLEURS AU QUÉBEC :

1 800 440-5110







**Organisme d'autoréglementation  
du courtage immobilier du Québec**

4905, boulevard Lapinière, bureau 2200,  
Brossard (Québec) J4Z 0G2

Téléphone : 450 676-4800 ou 1 800 440-5110  
Télecopieur : 450 676-7801

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170  
[www.oaciq.com](http://www.oaciq.com) • [info@oaciq.com](mailto:info@oaciq.com)