

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2557

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Denyse Marchand courtier immobilier	Membre
M. Isabelle Renaud, courtier immobilier	Membre

ANNABELLE LEHOUILIER, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

PASCAL CHARLAND, (G6775)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION CONCERNANT LA SECTION 1.1 DE LA PIÈCE P-2, DES ADRESSES COURRIEL DES ACHETEUSES APPARAÎSSANT À LA PIÈCE P-8, LES ADRESSES COURRIEL DES ACHETEUSES CONTENUES À LA SECTION 1 DE LA PIÈCE P-10 AINSI QUE LES ADRESSES COURRIEL ET NUMÉROS DE TÉLÉPHONE DES ACHETEUSES CONTENUES À LA PIÈCE P-22, LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 5 juin 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2557;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Audrey Rousseau-Carrillo et de son côté, l'intimé était représenté par Me Camille Curodeau;

I. La plainte

[3] La plainte se lisait comme suit :

1. À compter du ou vers le 21 septembre 2019, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 05444, suivant la réception d'un rapport d'inspection préachat ayant mené à l'annulation de la promesse d'achat PA 76615, l'Intimé ne s'est pas assuré que soit informé par écrit tout éventuel acheteur de l'existence de ce rapport et des facteurs défavorables y étant énoncés, contrevenant ainsi aux 5, 62 et 85 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 21 mai 2020, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 05444, l'Intimé a manqué d'objectivité envers les acheteuses S.B. et A.B. préalablement à leur visite de la propriété en leur écrivant par courriel que la propriété avait « quelques petits travaux à faire, rien de majeur » et ce, malgré qu'un rapport d'inspection préachat antérieur ait mené à l'annulation de la promesse d'achat PA 76615, contrevenant ainsi aux articles 62, 63 et 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ;
3. Le ou vers le 25 mai 2020, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 05444, préalablement à la rédaction de la promesse d'achat PA 69356, l'Intimé ne s'est pas assuré que les acheteuses S.B. et A.B. soient informées que la promesse d'achat PA 76615 avait été rendue nulle et non avenue suite à un rapport d'inspection préachat faisant état de nombreux facteurs défavorables, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 83 et 85 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[4] D'entrée de jeu, l'intimé assisté de son avocate réitera le plaidoyer de culpabilité annoncé à la conférence de gestion du 5 mai 2025 et en conséquence, le Comité donne acte audit plaidoyer et déclare l'intimé coupable des chefs de la plainte ci-haut récités;

II. Preuve

[5] Me Rousseau-Carillo produit de consentement les pièces suivantes :

Pièce P-1: Attestation de titulaire de permis de Pascal Charland (G6775);

Pièce P-1a): Décision sur culpabilité et sanction le 20 janvier 2021;

Pièce P-2: Contrat de courtage exclusif – CCV 05444 signé par R.G. (« **Vendeur** ») et l'Intimé le 24 août 2019, déclarations du vendeur DV 15108 signées par le Vendeur le jour même, fiche descriptive Centris 22416014 et liste d'activités s'y rapportant, en liasse;

Pièce P-3: Promesse d'achat PA 76615 signée par J.T. et C.B. (« **Promettants acheteurs** ») le 10 septembre 2019 et acceptée par le Vendeur le jour même;

Pièce P-4: Rapport d'inspection préachat émis par M.P. de la firme Inspection

SM Pelletier le 19 septembre 2019;

Pièce P-5: Courriel de M.P. à l'Intimé le 21 septembre 2019;

Pièce P-6: Lettre d'annulation de la promesse d'achat PA 76615 signée par les Promettants acheteurs le 22 septembre 2019 et accusé de réception par le Vendeur le 23septembre 2019;

Pièce P-7: « Lettre d'offre pour l'immeuble d'un montant de 120 000\$ par A.B. et S.B.(« **Acheteuses** ») daté du 24 mai 2020 »;

Pièce P-8: Échanges de courriels entre l'Intimé et A.B. les 24 et 27 mai 2020;

Pièce P-9: Accusé de réception des déclarations du vendeur DV 15108 par les Acheteuses le 25 mai 2020;

Pièce P-10: Promesse d'achat PA 69356 signée par les Acheteuses le 24 mai 2020 et répondue par le Vendeur le 28 mai 2020;

Pièce P-11: Contre-proposition CP 89916 signée par le Vendeur le 28 mai 2020 et acceptée par les Acheteuses le jour même;

Pièce P-12: Rapport d'inspection préachat émis par D.L. de la firme Lefebvre Inspection le 3 juin 2020;

Pièce P-13: Modifications MO 92197 signées par S.P. et le Vendeur le 15 juin 2020;

Pièce P-14: Modifications MO 00736 signées par S.P., S.B. et le Vendeur le 22 juin 2020;

Pièce P-15: Avis et suivi de réalisation de conditions AS 42752 signé par S.B. et le Vendeur le 22 juin 2020;

Pièce P-16: Activité se rapportant à la fiche Centris 22416014 (279 jours);

Pièce P-17: Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par la Caisse Desjardins adressée à S.B. le 23 juin 2020 et accusé réception par le Vendeur le jour même;

Pièce P-18: Acte de vente intervenu entre le Vendeur et S.B. le 15 juillet 2020;

Pièce P-19: Rapport d'expertise émis par S.L. de la firme Inspection Azimut le 27 août 2021;

Pièce P-20: Plainte adressée à l'OACIQ par les Acheteuses datée du 9 février 2022;

Pièce P-21: Demande d'assistance à l'OACIQ par les Acheteuses datée du 10 février 2022;

Pièce P-22: Soumission émise par la firme Construction 55 inc. le 30 octobre 2022;

Pièce P-23: Rapport d'expertise émis par M.P. de la firme Inspection SM Pelletier le 5 mai 2023;

Pièce P-24: Résumé conjoint des faits;

[6] Le résumé des faits, la pièce P-24 quant à lui, se lisait comme suit :

En plus d'admettre les faits indiqués à la plainte 33-25-2557, l'Intimé admet ce qui suit :

1. L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier (G6775) depuis le 5 avril 2016, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;
2. L'Intimé a un antécédent disciplinaire, tel qu'il appert de la décision sur culpabilité et sanction dans le dossier numéro 33-20-2232, rendue le 20 janvier 2021, **pièce P-1a**) ;
3. Le 24 août 2019, R.G. (« **Vendeur** ») confie à l'agence RE/MAX de Francheville Inc., représentée par l'Intimé et la courtière immobilière M.O., un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 05444, des déclarations du vendeur DV 15108, de la fiche descriptive Centris numéro 22416014 et de la liste des activités s'y rapportant, en liasse, **pièce P-2** ;
4. Le contrat de courtage, pièce P-2, prévoit notamment :
 - a. Une date d'expiration : 24 août 2020 (2.1) ;
 - b. Un prix de mise en marché : 159 000 \$ (4.1) ;
 - c. Une rétribution de 5 % au courtier du vendeur (7.1) ;
 - d. Une rétribution de 2 % que le courtier du vendeur s'engage à verser au courtier de l'acheteur, le cas échéant (7.4) ;
 - e. Autres déclarations et conditions : Vente sans garantie légale de qualité (11.1) ;
5. Aux déclarations du vendeur DV 15108, le Vendeur déclare notamment :
 - a. Infiltration d'eau : oui (D3.1.) ;
 - b. Qualité de l'air intérieur – trace de moisissure ou de pourriture : non (D6.3.) ;
 - c. Plomberie et drainage – problème relatifs à la qualité de l'eau ou à sa quantité : non (D8.6 e)) ;
 - d. Insectes et animaux nuisibles :
 - i. présence d'insectes ou animaux nuisibles : oui (D11.1.) ;
 - ii. recours aux services d'un exterminateur professionnel : oui (D11.2.) ;

- e. Rapports d'inspection et toute autre expertise existantes – rapport d'inspection sur l'immeuble : non (D12.1) ;
- f. Précisions et améliorations importantes à l'immeuble (D14.) notamment :
 - i. D3.1. : Une seule fois en 2017 légères infiltrations d'eau au sous-sol. Pas d'autres depuis ;
 - ii. D11.1. : Déjà eu souris poison installé par proprio. Pas autres depuis ;
 - iii. D11.2 : Exterminateur chaque année pour mouche coccinelle et araignée extérieure seulement ;
- 6. Le 26 août 2019, l'Immeuble est inscrit sur Centris, pièce P-2 ;

Promesse d'achat numéro 1

- 7. Le 10 septembre 2019, la courtière immobilière M.O. rédige une promesse d'achat pour J.T. et C.B. (« **Promettants acheteurs** »), au montant de 150 000 \$ laquelle est conditionnelle à une inspection et à une analyse d'eau, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 76615, **pièce P-3** ;
- 8. Le jour même, le Vendeur accepte la promesse d'achat, pièce P-3 ;
- 9. Le 19 septembre 2019, l'inspecteur M.P. de la firme Inspection SM Pelletier émet un rapport d'inspection préachat, lequel fait état de nombreux facteurs défavorables, notamment :
 - a. Page 6 : « MOISSURES, rénovations douteuses, matériaux désuets, présence vermine, solage perméable, absence ou mauvais fonctionnement drain (...) **prévoir budget substantiel pour les rénovations/réfections** »;
 - b. Page 9 : « **Réparation urgente** : Dégagement au sol, insuffisant, fondation trop basse (...) **travaux majeurs**... risque infiltration d'eau. »;
 - c. Page 10 « **Réparation urgente : Fissures sur murs de fondation** »;
 - d. Page 12 et 13 « Réparation urgente : revêtements extérieurs trop près ou sous niveau sol...revêtement extérieur défraîchi, endommagé, pourri et/ou manquant (...) **risques infiltration d'eau**. Peut entraîner de la moisissure. » (voir photos);
 - e. Page 18 « **Réparation urgente** : Larmier/solin manquant au-dessus des ouvertures. Risque d'infiltration d'eau »;
 - f. Page 19 : « **Réparation urgente** : Fascia et soffites mal fixés (...) endommagés, manquants ou pourris. Risque d'infiltration d'eau. »;
 - g. Page 29 : « Réparation urgente : dégagement sous une fenêtre inadéquat dans une ou plusieurs margelles... dégagement requis... **afin d'éviter débordement d'eau dans le sous-sol par le bas des fenêtres concernées**... Risque de dégât d'eau au sous-sol par le bas des fenêtres...**Contacter un entrepreneur** en construction/rénovation. »;
 - h. Page 34-35 : « **Réparation urgente : Toit** : Revêtement en très

mauvais état... Les détériorations et l'usure sont telles qu'elles nécessitent une **réfection/remplacement complet**. Consulter maître-couvreur...À certains endroits les **risques d'infiltration d'eau sont évidents...**
Recommandation entrepreneur qualifié. » ;

- i. Page 40 : « Signes d'infiltration d'eau et/ou contamination fongique : Observation de traces qui portent à croire à des infiltrations d'eau sur le plafond et/ou mur... **Consulter couvreur...** »;
- j. Page 43 à 46 : « **Certains éléments de charpente atteints de pourriture...** Danger potentiel : peut être dommageable pour la santé... **demandez à un expert en structure de remplacer les éléments endommagés.** » ;
- k. Pag 50 : « Structure toit : apparence de **contamination fongique** (moisissure, bactérie ou levure) à l'intérieur des combles. » ;
- l. Page 60 : « **Réparation urgente** : fuites d'eau par les accessoires de plomberie. Aucun scellant. Risque d'infiltration. »;
- m. Page 86 : « **Signe d'infiltration d'eau au sous-sol.** » ;
- n. Page 91 : « **Expertise recommandée : Chauves-souris observées** (voir photos) » ;

Tel qu'il appert du rapport d'inspection préachat, **pièce P-4** ;

10.Le 21 septembre 2019, l'inspecteur M.P. envoie le rapport d'inspection préachat, pièce P-4, à l'Intimé, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-5** ;

11.Le 22 septembre 2019, les Promettants acheteurs annulent la promesse d'achat, pièce P-3, en raison de notamment de :

- a. L'ampleur de la pourriture sur l'ossature de la maison ;
- b. La présence de chauve-souris et d'excréments toxiques ;
- c. L'absence de solin dans le toit et les galeries permettant des infiltrations d'eau ;
- d. Les supports de planche, sous plancher et solive sont pourris et endommagés ;
- e. Un surplus de condensation dans la maison ;
- f. L'absence de pentes de drainages permettant une accumulation d'eau vers les murs de fondations ;
- g. À la suite des visites de l'Immeuble, des réactions allergiques se sont manifestés ;

Tel qu'il appert qu'il appert de la lettre, **pièce P-6** ;

12.Suivant la réception du rapport d'inspection, pièce P-4, les déclarations du vendeur, pièce P-2, ne sont pas modifiées pour tenir compte des nombreux facteurs défavorables y étant énoncés ;

Promesse d'achat numéro 2

13.Le 21 mai 2020, l'Intimé informe l'acheteuse A.B. par courriel qu'il y a « quelques petits travaux à faire, rien de majeur » dans l'immeuble, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-8** ;

14.Le 23 mai 2020, A.B. et S.B. (« **Acheteuses** ») visitent l'immeuble ;

15.Le 24 mai 2020, les Acheteuses rédigent un document d'offre au montant de 120 000 \$, laquelle tient compte de plusieurs rénovations et ajouts à faire dans l'immeuble, tel que notamment :

- a. **Deck de piscine** : non terminé, manque beaucoup de planches, composition non complète, à moitié démolie ;
- b. **Petite écurie/maisonnette pour chèvre** : Fenêtre cassée ... présence de verre sur le terrain. Couche épaisse d'excrément présent à l'intérieur de la bâtie... ;
- c. **Partie de la maison rajoutée pour le spa** : 3 murs sur 4 de terminés, exposition de laine et de montant.. Luminaire dangereux cassé. Extérieur non complété, soffite apparent non solidifié. Pas de fascia. Revêtement extérieur non complété ;
- d. **Chambre des maîtres** : Présence dôme à la surface du gypse, Présence ligne à la surface du gypse qui est gonflée **Questionnement est-ce qu'il y a eu une infiltration d'eau ? ;
- e. **Salle de bain à l'étage** : Bain beaucoup plus petit ;
- f. **A l'intérieur de la maison** : Plusieurs endroits manque barre de transition entre 2 plafonds différents, manque moulure au pourtour des portes, verrière non complétée, etc.

Tel qu'il appert qu'il appert de la lettre d'offre, **pièce P-7** ;

16.Le 25 mai 2020, les Acheteuses accusent réception des déclarations du vendeur, pièce P-2, lesquelles indiquent toujours à la section D12.1. qu'il n'y a pas de rapport d'inspection sur l'immeuble de disponible, tel qu'il appert de l'accusé de réception, **pièce P-9** ;

17.Le 25 mai 2020, l'Intimé rédige une promesse d'achat pour les Acheteuses, au montant de 130 000 \$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 69356, **pièce P-10** ;

18.Le 28 mai 2020, le Vendeur rédige une contre-proposition au montant de 137 500 \$, ajoutant également le spa dans les inclusions, tel qu'il appert de la contre-proposition CP 89916 qui fût acceptée par les Acheteuses le jour même, **pièce P-11** ;

19.En date du 29 mai 2020, la liste d'activités se rapportant à la fiche Centris numéro 22416014 ne fait pas état d'un quelconque rapport d'inspection, **pièce P-16** ;

20.Le 3 juin 2020, l'inspecteur D.L. de la firme Lefebvre Inspection émet un rapport d'inspection préachat pour les Acheteuses, qui indique notamment :

- a. Page 8 : Défaut à corriger immédiatement : pentes du terrain sont inadéquates et dirigent l'eau directement vers les fondations.. PRIMORDIAL d'évacuer l'eau le plus loin possible »;
- b. Page 10 : Défaut à corriger : détérioration du revêtement de bois.. primordial afin de protéger les murs, la structure et autres composantes sous celui-ci »;
- c. Page 12 : Défaut à corriger : Toutes les jonctions entre matériaux de revêtements extérieurs, toutes les ouvertures pratiquées dans le revêtement, la fondation et la toiture, ainsi que le pourtour de tous les solins doivent être scellés avec soin afin de minimiser air, eau, saleté, infiltration »;
- d. Page 14 : Défaut à corriger : ventilateur rejette son air vicié à l'intérieur du bâtiment.. taux humidité anormalement élevé.. correctifs doivent être effectués immédiatement »;
- e. Page 15 : Défaut à corriger : Absence de crépi sur les murs de fondation. Un béton non protégé absorbe l'eau et risque une détérioration plus rapide »;
- f. Page 15 : Présence de fissures sur les murs de fondation »;
- g. Page 21 : « **Toiture en métal : état satisfaisant.** » ;
- h. Page 22 : Défaut à corriger immédiatement : Durée de vie utile des bardeaux d'asphalte atteinte, il est impératif de remplacer immédiatement le revêtement de toiture »;
- i. Page 24 : Défaut à corriger immédiatement : Intérieur sous/sol : infiltration d'eau prêt coin latéral avant »;
- j. Page 24 : Défaut à corriger : Absence pare vapeur et/ou mal sceller... isolant doit être recouvert d'un produit ignifuge, car il dégage des gaz toxique lors d'incendie »;
- k. Page 26 : Défaut à corriger : efflorescence à la base des murs au sous-vide.. présage présence d'eau et d'humidité accrue.. certaines pièces de la structure ont besoin d'être renforcer, dégradation, pourriture de bois observé »;
- l. Page 28 : Défaut à corriger : certaines composantes de plomberie contaminé »;
- m. Page 38 : Défaut à corriger : isolation dans l'entre toit obstrue les soffites.. empêche l'air de circuler adéquatement et entraîne détérioration prématuée du revêtement de la toiture »;
- n. Page 39 : « Structure intérieur toit : cernes visibles : **laisse présager infiltration d'eau antérieure ou présente. État satisfaisant.** La nouvelle partie comporte des fermes de toit usinée, état satisfaisant.»;

Tel qu'il appert du rapport d'inspection préachat, **pièce P-12** ;

21.Le 15 juin 2020, l'acheteuse S.P. substitue l'acheteuse A.B. comme deuxième acheteur dans la promesse d'achat, pièce P-10, tel qu'il appert des modifications MO 92197, **pièce P-13** ;

22.Le 22 juin 2020, l'acheteuse S.P. se retire de la promesse d'achat, tel qu'il appert des modifications MO 00736, **pièce P-14** ;

23.Le 22 juin 2020, l'acheteuse S.B. se déclare satisfaite de l'inspection effectuée, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 42752, **pièce P-15** ;

24.Le 23 juin 2020, la Caisse Desjardins émet une lettre d'acceptation de financement hypothécaire adressée à l'acheteuse S.B. et le Vendeur accuse réception de la lettre le jour même, tel qu'il appert de la lettre, **pièce P-17** ;

25.Le 15 juillet 2020, la vente intervient entre le Vendeur et l'acheteuse S.B. au prix de 137 500 \$, avec garantie quant aux titres et sans garantie de qualité et aux risques et périls de l'acheteur quant à l'immeuble, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-18** ;

26.Le 27 août 2021, l'inspecteur S.L. de la firme Inspection Azimut émet un rapport d'expertise, lequel indique notamment :

- a. Pages 4 à 15 : Problèmes d'infiltration d'eau ;
- b. Pages 16 et 17 : Problèmes de condensation/moisissures dans l'entre-toit ;
- c. Pages 18 à 21 : Problèmes de rongeurs/contamination par excréments ;

Tel qu'il appert du rapport d'expertise, **pièce P-19** ;

27.Le 9 février 2022, 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-20** ;

28.Le 30 octobre 2022, la firme Construction 55 Inc. émet une soumission au montant de 104 201,84 \$ laquelle vise des correctifs à apporter dans l'immeuble ainsi que pour la décontamination fongique, **pièce P-22** ;

29.Le 5 mai 2023, l'inspecteur M.P. de la firme Inspections SM Pelletier émet un rapport d'expertise lequel vise à démontrer la dégradation de l'immeuble suite à l'inspection qu'il a fait en date du 19 septembre 2019, pièce P-4, le rapport indique notamment :

- a. Dégradation des revêtements de finition intérieure des murs et plafonds occasionnés par l'infiltration d'eau multiple provenant de la toiture ;
- b. Taux d'humidité excessif sur placoplâtre du plafond et des murs de la chambre et RDC;
- c. Coupes exploratoires des matériaux sous-jacent de la chambre ;
- d. Présence de contamination fongique et pourriture – zones humides – Photos à l'appui;

- e. Désordres majeurs dû aux erreurs au moment de rénovation – règles et normes de constructions transgessées;

Tel qu'il appert du rapport, **pièce P-23** :

30.Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, la promettante-acheteuse C.B déclare :

- a. Que lors de l'inspection de la propriété, elle avait dû sortir dehors puisque ses poumons brulaient ;
- b. S'être désisté de sa promesse d'achat ;
- c. Avoir rencontré les Acheteuses à l'automne 2020 et leur avoir fait part du fait qu'elle s'était retiré de sa promesse d'achat suivant l'inspection sur leur immeuble ;
- d. Avoir transmis le rapport d'inspection aux Acheteuses ;

31.Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'acheteuse S.B. déclare :

- a. Que l'intimé ne lui a jamais fait part du fait qu'il y avait déjà eu une inspection sur l'immeuble ;
- b. Que lors de la visite, l'Intimé ne leur a pas montré de documents sur son ordinateur portable ;
- c. Qu'elle avait l'intention de retenir les services de l'inspecteur M.P., mais que l'Intimé lui a découragé de le faire en disant que c'était un extrémiste ;
- d. Qu'elle a suivi sa recommandation et a engagé plutôt l'inspecteur D.L. ;
- e. Qu'elle a subit une infiltration d'eau dans l'immeuble à l'hiver suivant l'acquisition qui a duré jusqu'au printemps ;
- f. Qu'elle a discuté avec la promettante-acheteuse C.B. à l'automne 2020 ;
- g. Qu'elle a appris à ce moment qu'il y avait déjà eu une inspection sur l'immeuble ;

32.Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'acheteuse A.B. déclare :

- a. Que l'Intimé leur a dit que la maison était en très bon état ;
- b. Que l'Intimé ne leur a pas dit qu'il y avait un rapport d'inspection précédent ;
- c. Que lors de la visite, l'air était insalubre et l'Intimé disait qu'il n'y avait aucune inquiétude à avoir ;
- d. Que suite à l'achat, elle a commencé à avoir des brûlements au niveau des poumons dans la chambre principale, l'empêchant d'y dormir ;

33.Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'Intimé déclare :

- a. Que suite au désistement des Promettant-acheteurs, il n'a pas modifié les déclarations du vendeur ;
- b. Qu'il n'a pas rendu disponible sur Centris le rapport d'inspection de l'inspecteur M.P. daté du 19 septembre 2019 ;

- c. Qu'il a toujours remis une copie du rapport d'inspection de M.P. aux courtiers qui faisaient des demandes de visite ;
- d. Qu'il n'a cependant pas remis le rapport aux Acheteuses ;
- e. Que lors de la visite des Acheteuses, il avait son ordinateur portable avec lui pour leur montrer, page par page, le rapport d'inspection de M.P. ;
- f. Qu'il a fait le tour de l'extérieur de la propriété avec les Acheteuses en leur expliquant les points rouges soulevés au rapport ;
- g. Que l'acheteuse S.B. lui avait mentionné être menuisier et ne pas être préoccupé par les travaux ;

- [7] La partie plaignante déclare sa preuve close et l'intimé est assermenté;
- [8] L'intimé déclare que sa pratique a beaucoup changé et qu'il vérifie les informations transmises au public ou aux parties avec plus d'attention;
- [9] Concernant l'antécédent P-1a), il déclare qu'il était au début de sa pratique ce qui excuserait son comportement;
- [10] Dans le présent dossier, il affirme qu'il n'a pas changé la déclaration du vendeur, mais qu'il avait avec lui son ordinateur quand les acheteuses ont visité l'immeuble;
- [11] Il déclare être maintenant beaucoup plus rigoureux et vérifie les informations et qu'au moment de la transaction, il y avait la pandémie de COVID 19, qui a affecté négativement sa pratique;
- [12] Il regrette la situation et cela lui a causé des remords qui l'ont perturbé depuis;
- [13] Il n'a pas l'intention de recommencer et que l'on ne l'y reprendra plus;
- [14] Puis, la preuve est déclarée close de part et d'autre;

III. Représentations sur sanction

- [15] Les parties font les recommandations amendées suivantes concernant les sanctions à imposer :

Chef 1 : D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G6775) pour une période de 45 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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;

Chef 2 : D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G6775) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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;

Chef 3 : D'ORDONNER le paiement d'une amende de 4 000 \$;

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G6775) pour une période de 45 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

D'ORDONNER que les périodes de suspension des chefs 1, 2 et 3 soient purgées de façon concurrente entre elles;

D'ORDONNER qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimé, à l'expiration des délais d'appel, si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

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

[16] Me Rousseau-Carrillo réfère le Comité à l'arrêt classique de la Cour d'appel du Québec qui a fixé depuis 2003, les objectifs que doit rechercher le Comité de discipline en matière d'imposition de sanction¹;

[17] Au niveau des facteurs subjectifs atténuants, la partie plaignante indique que l'intimé a plaidé coupable à la première occasion;

[18] Au niveau des facteurs subjectifs aggravants, Me Rousseau-Carillo souligne l'antécédent disciplinaire et le fait que l'intimé est courtier depuis 2016;

[19] Puis, la partie plaignante indique que les trois chefs de la plainte traitent du devoir d'information des courtiers en immeuble;

[20] Le facteur objectif découlant du manque au devoir d'information est d'une gravité importante, car la compétence et l'expertise du courtier sont ici en question;

[21] Au chef 1, l'intimé a manqué à ses devoirs envers le public en général en faisant défaut de modifier la déclaration du vendeur après la réception du premier rapport d'inspection et en omettant de mentionner que ce rapport avait entraîné l'annulation d'une promesse d'achat;

[22] Puis, en omettant d'informer les acheteuses de l'importance du rapport d'inspection, il a manqué d'objectivité, tel que reproché au chef 2;

[23] Enfin, il a manqué à son devoir d'information en omettant de dire lors de la rédaction de la promesse d'achat aux acheteuses que le rapport préachat avait entraîné l'annulation d'une promesse antérieure, chef 3;

¹ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934;

[24] Me Rousseau-Carillo réitère les circonstances des infractions, mentionne les nombreux problèmes de l'immeuble mis en marché et la mention totalement fausse que la propriété n'était affectée que de « quelques petits travaux à faire, rien de majeur »;

[25] Par la suite Me Rousseau-Carillo réfère le comité aux décisions suivantes en pareille matière :

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord, 2024 CanLII 34178 (QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Desautels, 2016 CanLII 28810 (QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Benabou, 2016 CanLII 12815 (QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Fortin, 2024 CanLII 138031 (QC OACIQ)

[26] Elle souligne que la fourchette des sanctions est de 30 jours de suspension de permis assorti d'amendes minimales ou un peu plus importantes;

[27] De son côté, Me Curodeau, pour l'intimé, indique que les sanctions recommandées ont fait l'objet de négociations et qu'elles se situent dans la fourchette des sanctions imposées pour de telles fautes;

IV. Analyse et décision

[28] Le Comité insiste pour déclarer que le devoir d'information est fondamental lorsqu'un dossier est traité par un courtier, c'est la plus-value qu'apporte un courtier à une transaction immobilière;

[29] Le Comité n'est pas convaincu que l'intimé ait adopté les meilleures pratiques concernant la modification nécessaire pour donner suite à un rapport d'inspection défavorable;

[30] Le courtier n'a pas à exprimer une opinion sur un rapport de préachat, il doit le dévoiler et indiquer aux acheteurs potentiels qu'ils devraient faire leurs propres vérifications;

[31] En la présente affaire, les parties font des recommandations communes;

[32] En pareilles circonstances, le Comité doit traiter ces recommandations avec beaucoup de respect;

[33] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. Il doit y donner suite, sauf s'il les croit contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;

[34] La Cour suprême établit que les recommandations communes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice²;

[35] Dans cet arrêt, la Cour suprême précise que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue lorsque les avocats des parties présentent une recommandation commune sur sanction, notamment en regard de ce qui suit, à savoir :

[40] En plus des nombreux avantages que les recommandations conjointes offrent aux participants dans le système de justice pénale, elles jouent un rôle vital en contribuant à l'administration de la justice en général. La perspective d'une recommandation conjointe qui comporte un degré de certitude élevé encourage les personnes accusées à enregistrer un plaidoyer de culpabilité. Et les plaidoyers de culpabilité font économiser au système de justice des ressources et un temps précieux qui peuvent être alloués à d'autres affaires. Il ne s'agit pas là d'un léger avantage. Dans la mesure où elles font éviter des procès, les recommandations conjointes relatives à la peine permettent à notre système de justice de fonctionner plus efficacement. Je dirais en fait qu'elles lui permettent de fonctionner. Sans elles, notre système de justice serait mis à genoux, et s'effondrerait finalement sous son propre poids.

[41] Cependant, comme je l'ai mentionné, la présentation de recommandations conjointes ne reste possible que si les parties sont très confiantes qu'elles seront acceptées. Si elles doutent trop, les parties peuvent plutôt choisir d'accepter les risques d'un procès ou d'une audience de détermination de la peine contestée. Si les recommandations conjointes en viennent à être considérées comme des solutions de rechange insuffisamment sûres, l'accusé en particulier hésitera à renoncer à un procès et à ses garanties concomitantes, notamment la faculté cruciale de mettre à l'épreuve la solidité de la preuve du ministère public.

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimeraient que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement du système de justice. Un seuil moins élevé que celui-ci jetteurait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement. Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.

(nos soulignements)

[36] Le Comité n'a d'autre choix que d'accepter ces recommandations;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 1 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

POUR avoir contrevenu à l'article 5 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

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

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 2 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

POUR avoir 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*;

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

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 3 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

POUR avoir contrevenu à l'article 85 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 des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 3 de la plainte;

IMPOSE à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 : ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G6775) pour une période de 45 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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;

Chef 2 : ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G6775) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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;

Chef 3 : ORDONNE, le paiement d'une amende de 4 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G6775) pour une période de 45 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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 que les périodes de suspension des chefs 1, 2 et 3 soient purgées de façon concurrente entre elles;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal Le Reflet à Candioc, que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimé, à l'expiration des délais d'appel, si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

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

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

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Audrey Rousseau-Carrillo
Avocate de la partie plaignante

Me Camille Curodeau
Avocate de la partie intimée

Date d'audience : 5 juin 2025