

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2564

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
M. Christian Goulet, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

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

c.

MARC-AURÈLE MAILLOUX-GAGNON, (G7689)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

[1] Le 28 avril 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2564;

[2] La syndique était alors représentée par Me Ghita Lyassar et de son côté, l'intimé était présent par visioconférence et se représentait seul;

I. La plainte

[3] La plainte se lisait comme suit :

1. À compter du 1^{er} avril 2024, alors qu'il agissait en tant que courtier à son compte, l'Intimé n'a pas collaboré avec le Service d'inspection de l'OACIQ en omettant ou en négligeant de transmettre son auto-inspection ainsi que les documents à son soutien, et ce malgré plusieurs avis ou

rappels, contrevenant ainsi aux articles 62 et 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[4] L'intimé informe alors le Comité qu'il réitère son plaidoyer de culpabilité à la plainte telle que rédigée et qui appert à son plaidoyer écrit du 28 février 2025 et le Comité, après s'être assuré que ledit plaidoyer était libre et volontaire, déclare l'intimé coupable;

II. Preuve sur culpabilité et sanction

[5] Me Lyassar, pour la partie plaignante, produit avec le consentement de la partie intimée les pièces suivantes :

Pièce P-1: Attestation de titulaire de permis de l'Intimé (G7689);

Pièce P-2: Courriel envoyé par le Service de l'inspection à l'Intimé le 1 février 2024;

Pièce P-3: Entretien entre une agente du Centre Info OACIQ et l'Intimé, tenu le 26 février 2024 - sur support informatique;

Pièce P-4: Entretien entre une agente du Centre Info OACIQ et l'Intimé, tenu le 26 février 2024 (suite) - sur support informatique;

Pièce P-5: Courriel envoyé par le Centre Info OACIQ à l'Intimé le 26 février 2024 et Capsule Synbad 264885 intitulée « Foire aux questions Auto-inspection » publiée le 21 février 2023 en liasse;

Pièce P-6: Capture écran de l'envoi automatisé d'un infolettre Pro@ctif par info@oaciq.com à l'Intimé daté du 13 mars 2024;

Pièce P-7: Pro@ctif du 13 mars 2024;

Pièce P-8: Courriel envoyé par le Service de l'inspection à l'Intimé le 22 mars 2024;

Pièce P-9: Capture écran de l'envoi automatisé d'un infolettre Pro@ctif par info@oaciq.com à l'Intimé daté du 27 mars 2024;

Pièce P-10: Pro@ctif du 27 mars 2024;

Pièce P-11: Courriel envoyé par le Service de l'inspection à l'Intimé le 28 mars 2024;

Pièce P-12: Capture écran des courriels automatisés envoyés à l'Intimé par Johanne Langlois agente au Service de l'inspection;

Pièce P-13: Courriel envoyé par la Plaignante à l'Intimé le 27 février 2023;

Pièce P-14: Échanges de courriels entre le Bureau du Syndic et l'Intimé entre le 7 novembre 2022 et le 9 mars 2023;

Pièce P-15: Courriel envoyé par le Bureau du Syndic au Service de la certification le 28 août 2023;

Pièce P-16: Courriel envoyé par le Service de la certification à l'Intimé le 28 août 2023;

Pièce P-17: Résumé conjoint des faits;

[6] La pièce P-17, le résumé conjoint des faits qui se lit comme suit :

En plus d'admettre les faits indiqués à la plainte 33-25-2564, l'Intimé admet ce qui suit :

1. L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier commercial depuis le 3 juin 2016 (G7689) et ultérieurement à cette date, il est titulaire d'un permis de courtier hypothécaire depuis le 11 juillet 2017, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;

2. Le 28 août 2023, à 23 h 59, les permis de courtier immobilier commercial et de courtier hypothécaire de l'Intimé ont été suspendus;

3. Le 19 décembre 2023, à 0 h, la suspension du permis de courtier immobilier commercial de l'Intimé a été levée, lui permettant de reprendre ses activités en tant que courtier immobilier commercial à son propre compte;

Auto-inspection

4. Depuis 2005, les dirigeants d'agence et les courtiers immobiliers agissants à leur compte doivent produire annuellement une auto-inspection ainsi qu'un rapport des opérations en fidéicomis et un registre des avis de divulgation, le cas échéant ;

5. Les dirigeants d'agence et les courtiers immobiliers agissants à leur compte doivent transmettre leur auto-inspection et les documents à son soutien au Service d'inspection de l'OACIQ par voie électronique au plus tard le 31 mars de chaque année ;

6. L'auto-inspection est un outil que le Service d'inspection a mis en place afin d'avoir une vue d'ensemble annuellement de toutes les agences et de tous les courtiers immobiliers à leur compte afin de s'assurer que ceux-ci respectent la loi et ses règlements ;

7. L'auto-inspection constitue une inspection au sens des articles 73 à 81 de la Loi sur le courtage immobilier ;

8. La collaboration des courtiers et des dirigeants d'agence avec le Service d'inspection lui permet de jouer son rôle avec efficacité, afin d'accomplir la mission de protection du public de l'Organisme ;

Auto-inspection 2024

9. Le 1^{er} février 2024, le Service d'inspection communique avec l'Intimé par courriel afin de l'informer des faits suivants :

a. La période d'auto-inspection obligatoire couvrant les activités de courtage effectuées entre le 1^{er} janvier et 31 décembre 2023 est en vigueur ;

b. Le 31 mars 2024 est la date limite pour transmettre le questionnaire disponible en hyperlien dans le courriel ;

tel qu'il appert dudit courriel, **pièce P-2** ;

10. Le 26 février 2024, l'Intimé communique avec une agente du Centre Info OACIQ afin de s'informer de la date limite pour renouveler son permis de courtier immobilier, tel qu'il appert de l'entretien téléphonique sur support informatique, en liasse, **pièces P-3 et P-4** ;

11. Lors de cet entretien téléphonique, l'agente l'informe par le fait même que la date limite pour transmettre le questionnaire d'auto-inspection est le 31 mars 2024 ;

12. Suivant cet entretien téléphonique, un courriel est transmis à l'Intimé par le Centre Info OACIQ dans lequel il est transmis un document intitulé « Foire aux questions – Auto-inspection », tel qu'il appert du courriel et du document joint, en liasse, **pièce P-5** ;

13. Les 13 mars et 27 mars 2024, des infolettres Pro@actif sont transmises par courriel à l'Intimé, lui rappelant notamment que la date limite pour transmettre son questionnaire d'auto-inspection, tel qu'il appert des Pro@actif, en liasse, **pièces P-6, P-7, P-9 et P-10** ;

14. Les 22 et le 28 mars 2024, des courriels de rappel automatisés ciblés sont transmis à l'Intimée afin de rappeler la date limite pour la transmission des documents reliés à l'auto-inspection, tel qu'il appert des courriels transmis à l'Intimée, pièces **P-8 et P-11** ;

15. Le 21 mai 2024, considérant le défaut de l'Intimé de transmettre le questionnaire d'auto-inspection avant la date limite, le Bureau du syndic convoque l'Intimé dans le cadre de son enquête ;

16. L'Intimé n'a aucun antécédent disciplinaire, mais il a omis en 2022 de transmettre le questionnaire d'auto-inspection de 2021 ainsi que les documents au soutien, tel qu'il appert du courriel envoyé par la Plaignante à l'Intimé, **pièce P-13** ;

17. À la suite de cette omission, l'Intimé a conclu un engagement dans lequel il s'engageait à suivre des formations dans un délai déterminé, tel qu'il appert des échanges courriels entre le Bureau du Syndic et l'Intimé, en liasse, **pièce P-14** ;

18. L'Intimé n'a pas suivi l'intégralité des formations qu'il avait accepté de suivre et, en conséquence, son permis a été suspendu le 28 août 2023, tel qu'il appert des échanges courriels entre le Bureau du Syndic et le Service de certification, en liasse, **pièce P-15 et 16** ;

[7] Me Lyassar déclare sa preuve close et l'intimé n'ayant rien à ajouter, la preuve est déclarée close de part et d'autre;

III. Représentations sur sanction

[8] Me Lyassar pour la partie plaignante, informe le Comité qu'elle réclame une suspension de 30 jours avec publication dans un journal circulant à Montréal ainsi que tous les frais de l'instance y compris ceux de la publication;

[9] Elle rappelle ensuite les quatre (4) objectifs que doit rechercher le Comité de discipline lors de l'imposition de sanction, ainsi que les facteurs objectifs et subjectifs,

atténuants ou aggravants afin d'avoir une sanction adaptée au cas sous étude et tel qu'enseigné par la cause classique de *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QCCA);

[10] De plus Me Lyassar souligne qu'en vertu de la décision de *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 (CanLII), les facteurs subjectifs ne doivent jamais supplanter l'intérêt public qui est la mission première de tout ordre professionnel;

[11] Dans le présent dossier, les facteurs subjectifs atténuants sont l'absence d'antécédents disciplinaire de l'intimé et le fait qu'il a plaidé coupable à la première occasion;

[12] Il y a toutefois un facteur subjectif aggravant, car l'intimé avait fait défaut de répondre au service d'inspection en 2022, tel qu'il appert des pièces P-13, P-14, P-15 et P-16;

[13] Au niveau des facteurs objectifs, la faute est importante puisqu'elle entrave le travail de l'OACIQ dans la protection du public;

[14] L'intimé a fait défaut de faire suite à de nombreuses reprises et dès lors, il ne peut invoquer de la bonne foi;

[15] Me Lyassar ne soulève aucun facteur objectif atténuant;

[16] Afin d'établir le spectre des sanctions en pareille matière, la partie plaignante soumet les causes suivantes :

Poirier c. Yu, 2022 QCCQ 11063 (CanLII)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Podzniakova, 2021CanLII 51217 (QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Jablonowski, 2021CanLII 12660 (QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Alphonse, 2020 CanLII 101663 (QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Jean-Félix, 2017CanLII 45350 (QC OACIQ)

[17] La suspension de 30 jours semble unanime pour une première offense;

[18] L'intimé déclare au Comité ne pas avoir de représentations à fournir et indique être en accord avec la recommandation soumise par la partie plaignante;

IV. Analyse et décision

[19] Tel qu'il appert des décisions citées par la partie plaignante, la suspension de

permis de 30 jours semble la norme en pareille matière;

[20] En 2021 et 2022, un « *blitz* » avait été engagé par le bureau du syndic pour combattre la mauvaise habitude des dirigeants d'agence ou des courtiers pratiquants seuls de faire défaut de remplir le formulaire d'auto-inspection;

[22] Ce « *blitz* » a porté fruit et le nombre de dossiers de cette nature a diminué devant le Comité de discipline;

[23] Le Comité a toujours été d'opinion que le premier devoir du courtier est de répondre aux demandes de son ordre toute chose cessante, car la mission d'un ordre c'est la protection du public;

[24] Ce devoir du courtier entraîne, en cas de faute, une suspension de permis de 30 jours, car la gravité objective est des plus importantes puisque la pratique de la profession est un privilège et non un droit;

[25] Tel qu'il appert de la décision d'*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Alphonse*, 2020 CanLII 101663 (QC OACIQ), le Comité avait fait une recension de plusieurs décisions rendues par le Comité de discipline de l'OACIQ, et avait souligné la constance de la sanction de suspension de 30 jours pour une première infraction;

[26] Le niveau de tolérance du Comité en pareille matière est de zéro et compte tenu des représentations des parties, le Comité déclare juste et raisonnable la sanction requise et agit en conséquence;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé Marc-Aurèle Mailloux-Gagnon sur le chef 1 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Marc-Aurèle Mailloux-Gagnon coupable du chef 1 et plus particulièrement comme suit :

CHEF 1 : pour avoir contrevenu à l'article 105 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;

IMPOSE à l'intimé la sanction suivante :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G7689) 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 de Montréal, 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

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Ghita Lyassar
Avocat de la partie plaignante

M. Marc-Aurèle Mailloux-Gagnon
Partie intimée, non représentée

Date d'audience : 28 avril 2025