

COMITÉ DE DISCIPLINE

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-24-2526

DATE : 27 janvier 2025

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat	Président
Mme Suzanne Havard-Grisé, courtier immobilier	Membre
M. Jean Guertin, courtier immobilier	Membre

ALEXANDRE MOLINIER, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
Partie plaignante

c.

PIERRE-LUC HOULE, (G8594)
Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-ACCESSIBILITÉ DU NOM DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE ET DE TOUTE INFORMATION OU RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER ET PLUS PARTICULIÈREMENT DE TOUT RENSEIGNEMENT DE NATURE FINANCIÈRE LES CONCERNANT, LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 8 janvier 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ procédait à l'audition de la plainte no. : 33-24-2526 ;

[2] À cette occasion, la partie plaignante était représentée par Me Ghita Lyassar et la défense de l'intimé était assurée par Me Stéphane Pagé ;

[3] Dès le début de l'audition, le Comité fut informé que l'intimé avait choisi de plaider coupable et qu'une recommandation commune serait soumise au Comité ;

I. La plainte

[4] L'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire comportant deux chefs d'accusation libellés comme suit :

1. Le ou vers 28 août 2019, alors qu'il était l'un des propriétaires d'un immeuble sis à Victoriaville et qu'il était en charge de sa mise en vente, l'intimé n'a pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts en représentant le promettant acheteur dans le cadre de la promesse d'achat PA 15036, contrevenant ainsi aux articles 2 et 20 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Alors qu'il était l'un des propriétaires de l'immeuble sis à Victoriaville, l'intimé n'a pas obtenu la signature des autres propriétaires pour les documents transactionnels suivants :

- a) Le ou vers le 3 juillet 2019, au contrat de courtage CCV 16545 et aux déclarations du vendeur DV 90898 ;
- b) Le ou vers le 20 août 2019, au formulaire de modifications MO 95414 ;
- c) Le ou vers le 28 août 2019, à la promesse d'achat PA 15036 ;
- d) Le ou vers le 9 septembre 2019, au formulaire de modifications MO 15414 ;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[5] Cela étant établi, les parties ont procédé à l'audition sur sanction suite au plaidoyer de culpabilité déposé par l'intimé ;

II. Les faits

[6] Essentiellement, la preuve¹ ainsi qu'un résumé conjoint des faits² a permis d'établir les faits suivants :

- Au moment des faits reprochés, l'intimé possédait 3 ans d'expérience, étant devenu courtier en 2016 ;
- En juillet 2019, l'intimé met en vente un immeuble qu'il possède avec deux autres personnes ;
- Le 20 août 2019, alors qu'un acheteur potentiel se cherche une propriété, l'intimé propose son propre immeuble ;
- Le 28 août 2019, une promesse d'achat est préparée, signée et accepter

¹ Pièces P-1 à P-23 ;

² Pièce P-24 ;

par les deux parties ;

- Il est à noter que l'intimé n'a jamais informé l'acheteur qu'il pouvait se faire représenter par un autre courtier (chef 1) ;
- De plus, l'intimé n'a jamais obtenu la signature des deux autres copropriétaires pour aucun des documents transactionnels (chef 2 a) à d) ;
- Cela dit, après la vente de l'immeuble, l'acheteur a constaté l'état des lieux et a dû procéder à certains travaux d'urgence ;
- Pour les travaux supplémentaires vu sa capacité financière limitée, l'acheteur a choisi de remettre en vente l'immeuble, ce qu'il fit avec un léger profit.

[7] Enfin, la preuve a aussi démontré que ce n'était pas la première fois que l'intimé se plaçait en situation de conflit de rôles en agissant à la fois comme propriétaire, vendeur, courtier inscripteur et collaborateur ;

[8] À la décharge de l'intimé, il n'a aucun antécédent disciplinaire ;

III. Recommandations communes

[9] Les parties suggèrent conjointement d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 : une suspension de 60 jours et une formation sur les conflits d'intérêts ;

Chef 2 a) : une amende de 2 000 \$;

Chef 2 b) : une réprimande ;

Chef 2 c) : une réprimande ;

Chef 2 d) : une réprimande ;

[10] Les parties conviennent également que tous les déboursés seront à la charge de l'intimé incluant les frais de publication de l'avis de suspension ;

[11] Cela dit, Me Lyassar souligne que les sanctions suggérées répondent aux 4 critères établis par la jurisprudence³, soit :

- La protection du public ;
- L'exemplarité ;

³ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII, 32934 (QCCA),
Marston c. A.M.F., 2009 QCCA 2178 (CanLII) ;

- La dissuasion ;
- Le droit du professionnel de gagner sa vie.

[12] D'autre part, les parties ont tenu compte des facteurs aggravants suivants :

- La gravité objective des infractions ;
- La mise en péril de la protection du public ;
- Le fait que les infractions se situent au cœur même de l'exercice de la profession ;
- L'expérience de l'intimé au moment des infractions ;
- La méconnaissance de l'intimé des règles de base en matière de conflit d'intérêts ;
- Le fait que l'intimé s'est activement et volontairement placé en situation de conflit d'intérêts.

[13] Pour les facteurs atténuants, les parties ont considéré les facteurs suivants :

- Le plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;
- Son absence d'antécédent disciplinaire ;
- Sa bonne collaboration à l'enquête et au processus disciplinaire.

[14] Finalement, les sanctions suggérées s'inscrivent parfaitement dans la fourchette des sanctions habituellement imposées pour cette catégorie d'infraction, tel qu'il appert de la jurisprudence produite, soit :

Chef 1 – Conflit d'intérêts

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ) ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ) ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Huot*, 2024 CanLII 116217 (QC OACIQ) ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Rozenblat*, 2024 CanLII 113634 (QC OACIQ) ;

- *Desmarais c. Lebel*, 2019 QCCQ 8840 (CanLII).

Chef 2 a) à d) – Mauvaise pratique / signatures

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Forgues*, 2022 CanLII 67580 (QC OACIQ) ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Martinelli*, 2021 CanLII 101003 (QC OACIQ).

[15] Par contre, les décisions *Joyal*⁴ et *Le Pailleur*⁵ n'ont aucune commune mesure avec le présent dossier et les parties y réfèrent simplement pour les principes généraux qui s'en dégagent ;

[16] En conclusion, les parties demandent au Comité d'entériner les sanctions suggérées ;

IV. Analyse et décision

[17] La jurisprudence a établi l'importance que doit accorder le Comité de discipline aux recommandations communes formulées par les parties. Ainsi, seules les recommandations communes qui sont contraires à l'intérêt du public ou qui déconsidèrent l'administration de la justice pourront être écartées par le Comité⁶ ;

[18] Dans le présent dossier, le Comité estime que les sanctions suggérées sont raisonnables et assurent adéquatement la protection du public ;

[19] De plus, elles sont conformes aux précédents jurisprudentiels en semblables matières ;

[20] De surcroît, l'obligation de suivre un cours de perfectionnement diminue grandement le risque de récidive et assure pour l'avenir la protection du public ;

[21] Pour l'ensemble de ces motifs, le Comité entérine, sans réserve, la recommandation commune des parties.

⁴ OACIQ c. *Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ) ;

⁵ OACIQ c. *Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ) ;

⁶ *Gaudy c. Chiropraticiens*, 2023 QCTP 48 (CanLII) par. 10 et 25 ;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;

DÉCLARE l'intimé coupable des infractions reprochées aux chefs 1 et 2 de la plainte, et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1).

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

Chefs 2 a), b), c) et d) : pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1).

IMPOSE à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (G8594) pour une période de 60 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 à l'intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus du cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « **Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ)** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis ;

Chef 2 a) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 2 000 \$;

Chef 2 b) :

IMPOSE une réprimande ;

Chef 2 c) :

IMPOSE une réprimande ;

Chef 2 d) :

IMPOSE une réprimande

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le Journal de Québec 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.

Patrick De Niverville

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

notarius

Me Patrick de Niverville, avocat
Président du Comité discipline

Suzanne Havard Grisé

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

notarius

Mme Suzanne Havard-Grisé, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Jean Guertin

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

notarius

M. Jean Guertin, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Ghita Lyassar
Procureure de la partie plaignante

Me Stéphane Pagé
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 8 janvier 2025

COMITÉ DE DISCIPLINE
Organisme d'autoréglementation du
courtage immobilier du Québec

N° 33-24-2526

ALEXANDRE MOLINIER,

Partie plaignante

c.

PIERRE-LUC HOULE,

Partie intimée

**DÉCISION SUR CULPABILITÉ
ET SANCTION**

ORIGINAL

Karine Gaboriault
Secrétaire adjoint du Comité de discipline
OACIQ, 4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-5876
notificationgreffes@oaciq.com
N° client: 9540

Avocat de la partie plaignante

Me Ghita Lyassar

CONTENTIEUX DE L'OACIQ

4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-4454

notificationcontentieux@oaciq.com

Référence interne : 33-24-2526

INFORMATION SUR LE DOSSIER

Alexandre Molinier c. Pierre-Luc Houle

33-24-2526

Comité de discipline de l'OACIQ

EXPÉDITEUR

Grefe du Comité de discipline de l'OACIQ

OACIQ - Service du Greffe
4905 boul. Lapinière, bureau 2200, Brossard (Québec) J4Z 0G2
450 462 9800
notificationgreffes@oaciq.com

DESTINATAIRE

Me Stéphane Pagé

GENDREAU CABINET JURIDIQUE
1330, avenue Maguire, bureau 204, Québec QC G1T 1Z3
450-233-4949
spage@gendreauavocats.com

DÉTAILS DE LA NOTIFICATION

Date d'envoi de la notification : 30 janvier 2025
Heure : 09:49 HNE
État de l'envoi : Notifié
Nature du(des) document(s) : Décision sur culpabilité et sanction

DOCUMENT(S) NOTIFIÉ(S)

Nom

20250127-2526-dec-cs-orig.pdf

Clé de validation

0c937e7b67866f58eddf1de276cf766f

CONCLUSION

Todoc certifie que le destinataire a été notifié par courriel et que les documents transmis ont été mis à sa disposition.

Référence interne : 33-24-2526

INFORMATION SUR LE DOSSIER

Alexandre Molinier c. Pierre-Luc Houle
Comité de discipline de l'OACIQ

33-24-2526

EXPÉDITEUR

Grefe du Comité de discipline de l'OACIQ
OACIQ - Service du Greffe
4905 boul. Lapinière, bureau 2200, Brossard (Québec) J4Z 0G2
450 462 9800
notificationgreffes@oaciq.com

DESTINATAIRE

Me Ghita Lyassard et M. Alexandre Molinier
Contentieux de L'OACIQ
4905 boul. Lapinière, bureau 2200, Brossard (Québec) J4Z 0G2
450-462-9800
notificationcontentieux@oaciq.com

DÉTAILS DE LA NOTIFICATION

Date d'envoi de la notification : 30 janvier 2025
Heure : 09:49 HNE
État de l'envoi : Notifié
Nature du(des) document(s) : Décision sur culpabilité et sanction

DOCUMENT(S) NOTIFIÉ(S)

Nom
20250127-2526-dec-cs-orig.pdf

Clé de validation
0c937e7b67866f58eddf1de276cf766f

CONCLUSION

Todoc certifie que le destinataire a été notifié par courriel et que les documents transmis ont été mis à sa disposition.