

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2504

DATE :

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier
M. Christian Goulet, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

JULIE GAGNON, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

JEAN-PHILIPPE LOISELLE, (E8003)

Partie intimée

DÉCISION SUR LA SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIFFUSION ET NON-DIVULGATION DES PIÈCES PS-5 À PS-14 INCLUSIVEMENT, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

I. INTRODUCTION

[1] Le 8 juillet 2024¹, l'intimé est reconnu coupable de n'avoir pas convenablement conseillé son client et de ne pas avoir collaboré avec un confrère courtier immobilier dans les circonstances suivantes :

2. À Verdun, le ou vers le 11 février 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 91660, avant que son client vendeur accepte la promesse d'achat PA 05680, l'intimé ne l'a pas conseillé ni informé avec objectivité en ne l'avisant pas qu'un autre acheteur voulait aussi déposer une

¹ OACIQ c. Loiseau, 2024 CanLII 73351 (QC OACIQ); une version rectifiée de la décision sur culpabilité a été déposée au greffe le 29 juillet 2024;

promesse d'achat, contrevenant ainsi à l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

3. À Verdun, le ou vers le 11 février 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 91660, l'Intimé n'a pas accordé un traitement équitable au promettant acheteur représenté par un autre courtier immobilier et a fait défaut de collaborer avec ce dernier :

a) En ne donnant pas suite aux Immocontacts de cet autre courtier immobilier l'informant que son client voulait déposer une promesse d'achat pour cet immeuble;

b) En n'informant pas en temps opportun l'autre courtier immobilier, de l'existence de la promesse d'achat PA 05680 pour laquelle il agissait à titre d'intermédiaire;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

(Le Comité souligne)

[2] En bref, lors de la vente hors marché d'un immeuble, l'intimé n'a pas eu connaissance des échanges d'un autre courtier immobilier, ce qui a entraîné, involontairement de sa part, des violations à son code de déontologie.

[3] Le 19 novembre 2024, les parties et les procureurs sont conviés à une audience au siège de l'OACIQ à Brossard. Le Comité doit décider de la sanction juste et appropriée au cas de l'intimé en tenant compte de l'ensemble des facteurs, des objectifs et des circonstances propres à l'affaire en cours.

[4] Pour les motifs ci-après exposés, l'intimé se verra imposer l'amende minimale sur chacun des chefs d'accusation pour lesquels il a été déclaré coupable.

II. PREUVE SUR LA SANCTION

- **Les pièces de la partie plaignante**

[5] Me Gagnon informe le Comité qu'elle veut déposer en preuve, avec le consentement de la partie intimée, les pièces suivantes :

PS-1 : Rapport de compétence du courtier émis par le Service de l'inspection daté du 17 mars 2016;

PS-2 : Lettre d'avertissement émis par le Service d'assistance datée du 10 mai 2018;

PS-3 : Courriel d'avertissement émis par le Bureau du syndic daté du 27 juin 2022;

PS-4 : Liste des formations suivies par l'intimé en date du 30 septembre 2024;

États financiers de la société par actions Jean-Philippe Loiselle Inc.

PS-5 : États des revenus et dépenses de Jean-Philippe Loiselle Inc. pour l'exercice terminé le 31 janvier 2018;

PS-6 : États des revenus et dépenses de Jean-Philippe Loiselle Inc. pour l'exercice terminé le 31 janvier 2019;

PS-7 : États des revenus et dépenses de Jean-Philippe Loiselle Inc. pour l'exercice terminé le 31 janvier 2020;

PS-8 : États des revenus et dépenses de Jean-Philippe Loiselle Inc. pour l'exercice terminé le 31 janvier 2021;

PS-9 : États des revenus et dépenses de Jean-Philippe Loiselle Inc. pour l'exercice terminé le 31 janvier 2022;

Avis de cotisations de ARC relatifs aux revenus personnels de l'intimé

PS-10 : Avis de cotisation émis par l'Agence du revenu du Canada pour l'année 2018;

PS-11: Avis de cotisation émis par l'Agence du revenu du Canada pour l'année 2019;

PS-12: Avis de cotisation émis par l'Agence du revenu du Canada pour l'année 2020;

PS-13: Avis de cotisation émis par l'Agence du revenu du Canada pour l'année 2021;

PS-14: Avis de cotisation émis par l'Agence du revenu du Canada pour l'année 2022.

[6] Quant aux pièces documentaires PS-4 à PS-14, avant l'audition, Me Loiselle a avisé Me Gagnon qu'elle était d'avis que les états financiers de Jean-Philippe Loiselle inc. comportent non seulement des informations confidentielles, mais aussi, que ces informations, incluant celles qui se retrouvent dans les avis de cotisation personnels de l'intimé, sont des renseignements qui ne sont pas utiles ni pertinents pour déterminer qu'elle est la sanction juste et appropriée dans la présente affaire.

[7] Sur cette question, Me Gagnon fonde la pertinence des états financiers et des avis de

cotisation PS-4 à PS-14 sur la décision du Tribunal des professions dans l'arrêt Gardiner², où l'on peut lire, particulièrement le paragraphe 37 du jugement, l'argument sur lequel la syndique adjointe appuie sa position :

[35] Quant à la sévérité de la sanction qui jumelle une amende et une radiation, l'appelant soulève la rareté d'une telle avenue bien qu'il admette que le Conseil ait tenu compte de l'absence d'antécédents.

[36] Le Conseil fait état cependant de plusieurs décisions en provenance d'ordres professionnels différents. Cette démarche n'est pas inutile compte tenu que la notion d'entrave au travail d'un syndic constitue une infraction décrite au C. prof. et a une portée générale, peu importe l'ordre professionnel concerné.

[37] Cependant, il convient par ailleurs de noter que deux décisions émanant de conseils de discipline du Collège des médecins ont récemment imposé un jumelage des sanctions, ce qui enlève le caractère inusité à celle applicable à l'appelant. Quant à la référence à ses revenus professionnels, elle ne constitue pas un élément pour déterminer l'amende, mais plutôt une mesure quant à sa suffisance pour être dissuasive à son égard.

[38] Le Tribunal considère que le Conseil n'a pas commis une erreur de droit ou une erreur de principe dans la détermination de la sanction. De plus, la sanction imposée n'est pas manifestement non indiquée.

(La partie plaignante souligne)

[8] En se fondant sur le passage identifié plus haut, Me Gagnon est d'opinion que la preuve des revenus de l'intimé est pertinente puisque la partie intimée entend recommander au Comité d'imposer l'amende minimale sur chacun des chefs 2, 3a) et 3b).

[9] Dans un tel contexte, Me Gagnon est d'avis que la preuve des revenus de l'intimé permettra au Comité de déterminer si les amendes sont suffisamment dissuasives compte tenu des revenus de l'intimé. Ainsi, les avis de cotisation sont disponibles dans le cas où le Comité viendrait à la conclusion qu'une période de suspension n'est pas justifiée et qu'il est plus approprié d'imposer des amendes à l'intimé.

[10] La position de la partie plaignante se résume donc comme suit. Dans la mesure où le Comité vient à la conclusion que la sanction juste et appropriée en l'espèce est une suspension de permis, les pièces PS-4 à PS-14 n'ont pas de pertinence. Ces pièces prennent uniquement leur sens si le Comité décide d'imposer des amendes à l'intimé.

[11] Par la suite, M. Ruiz, membre courtier immobilier du Comité, intercède auprès de Me Gagnon pour faire valoir que l'affaire *Gardiner* vise un cas de jumelage de sanctions (i.e. suspension plus amende) ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

2 *Gardiner c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2019 QCTP 12 (CanLII);

[12] Suite à cette intervention, Me Gagnon renchérit et plaide qu'une amende doit être plus élevée pour une personne plus fortunée par opposition à une autre personne peu fortunée.

[13] Considérant l'ensemble de ce qui précède, le Comité demande de la jurisprudence sur la question et accorde un délai aux procureures afin que celles-ci puissent nous fournir des autorités sur les sujets ci-haut mentionnés et particulièrement sur la question à savoir si le professionnel fortuné doit se faire imposer des amendes plus élevées.

[14] Finalement, le 25 novembre 2024, alors que le Comité est en délibéré, l'objection soulevée quant aux états financiers et avis de cotisation PS-4 à PS-14 est devenue sans objet par suite de la renonciation de la partie plaignante à introduire en preuve lesdits documents.

- **Les pièces documentaires de la partie intimée**

[15] Me Loiselle souhaite déposer en preuve les pièces IS-1 à IS-15. Invoquant l'absence de pertinence, Me Gagnon s'objecte à l'introduction en preuve de 3 documents, soit les pièces documentaires IS-11, IS-14 et IS-15.

[16] La pièce IS-11 est un document provenant de l'équipe de l'intimé qui établit certaines priorités mises en application au niveau des procédures internes depuis 2022. Ce document est à sa face même pertinent. L'objection est donc rejetée. Quant à la pièce IS-14, il s'agit de la demande d'assistance du courtier collaborateur Paul Cornett. Ce document, introduit en preuve lors de l'audition sur culpabilité, peut très bien être invoqué lors de l'audition sur la sanction. L'objection est rejetée.

[17] Quant à la pièce IS-15, il s'agit d'un document qui concerne un chef de la plainte sur lequel l'intimé a été acquitté. Malgré les représentations de Me Loiselle, le Comité ne voit pas en quoi ce document peut être pertinent au stade de la sanction. L'objection de la partie plaignante est en conséquence maintenue.

- **Le témoignage de l'intimé Jean-Philippe Loiselle**

[18] L'intimé nous explique quelles sont les mesures mises en place au sein de son équipe pour éviter toute récidive.

[19] Bien candidement, l'intimé reconnaît qu'au mois de février 2021, ses adjoints n'étaient pas suffisamment qualifiés pour gérer en première ligne les opérations quotidiennes et courantes de l'équipe. Surtout lors de la période de surchauffe liée à la pandémie.

[20] Cela étant, depuis 2022, l'administration de l'équipe est assurée par 7 personnes qualifiées, dont une qui est courtier immobilier. Tous ces employés sont compétents selon l'intimé et assurent un suivi ordonné des opérations de l'équipe.

[21] Quant à la période de suspension de 30 jours sollicitée par la partie plaignante, l'intimé est d'avis qu'une telle sanction aura pour effet de causer un préjudice grave aux membres de son équipe et que cette sanction n'est pas du tout justifiée dans les circonstances puisqu'il

s'agit d'un écart isolé commis dans le cadre d'une transaction hors marché.

[22] En contre-interrogatoire, l'intimé explique que le contexte qui prévalait à l'époque n'existe plus aujourd'hui et qu'il fait maintenant beaucoup moins de transactions, ce qui réduit évidemment le risque de commettre une erreur ou un impair bien involontaire comme ce fut le cas avec M. Cornett.

[23] Enfin, depuis l'incident décrit à la plainte, il ne fait plus de transaction hors marché.

III. ARGUMENTATION

A) PAR LA SYNDIQUE ADJOINTE

[24] Me Gagnon nous rappelle les objectifs de la sanction disciplinaire et l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*.

[25] Au nom de la syndique adjointe, Me Gagnon réclame l'imposition des sanctions dissuasives et exemplaires suivantes à l'encontre de l'intimé:

Chef 2 : une suspension de 30 jours;

Chef 3a) : une suspension de 30 jours;

Chef 3b) : une suspension de 30 jours;

ORDONNER que les périodes de suspension soient purgées de façon concurrente entre elles pour une période de suspension totale de 30 jours;

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

[26] La procureure de la syndique adjointe est d'avis que l'intimé bénéficie des facteurs atténuants suivants, soit :

- Son absence d'antécédent disciplinaire;
- Le fait qu'il s'agit d'un acte isolé.

[27] Quant aux facteurs aggravants, elle souligne les circonstances suivantes :

- L'expérience de l'intimé;
- Le rapport de compétence PS-1 émis par le Service de l'inspection daté du 17 mars 2016 au sujet de l'intimé;
- Ses deux antécédents administratifs PS-2 et PS-3;
- La grande gravité objective des infractions pour défaut de collaboration et

la malveillance de l'intimé;

- Les infractions sont au cœur de la profession, voire la pierre angulaire du courtage immobilier.

[28] La procureure refait la trame factuelle des échanges entre l'intimé et M. Cornett pour tenter de convaincre le Comité que l'intimé a volontairement transgressé la norme.

[29] Selon son analyse des faits, la partie plaignante soutient que la séquence des messages entre l'intimé et M. Cornett prouve de façon convaincante que l'intimé est malveillant. En résumé, l'intimé ne voulait pas partager sa rétribution avec M. Cornett. C'est pour cette raison qu'il a ignoré les messages de M. Cornett. Ainsi donc, seule une période de suspension pourra faire comprendre à l'intimé que son comportement est inacceptable et qu'il ne doit pas recommencer.

[30] À l'appui de ses prétentions, Me Gagnon nous réfère à plusieurs sources, notamment :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *Mercurie c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56 (CanLII)
- *Néron c. Médecins, (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31 (CanLII)
- *OACIQ c. Gauthier*, 2021 CanLII 72633 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Davey*, 2016 CanLII 74014 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Beaulieu*, 2022 CanLII 32398 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Chevrier*, 2022 CanLII 91995 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Brun*, 2015 CanLII 7952 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Beauregard*, 2016 CanLII 28818 (QC OACIQ)
- *Gardiner c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2019 QCTP 12 (CanLII)
- *Corinne DENIS MASSE et Jean-Michel MONTBRIAND*, Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire. Les périodes de radiation temporaire à être purgées consécutivement : origine, application et revue de la jurisprudence en droit disciplinaire québécois, Barreau du Québec – Service de la formation continue

B) PAR L'INTIMÉ

[31] Me Loiselle débute sa plaidoirie en nous disant qu'il s'agit d'un acte isolé et qu'il n'y a aucune preuve que l'intimé était mal intentionné.

[32] De plus, l'intimé n'avait aucun avantage pécuniaire à ignorer M. Cornett. Afin d'obtenir une rétribution, M. Cornett devait exécuter un contrat de courtage achat avec son client. Étant donné que la propriété de Filion était hors marché, la rétribution de 2,5 % prévue au contrat entre Filion et l'intimé appartenait complètement à ce dernier. Bref, la théorie de l'avantage pécuniaire prônée par la syndique adjointe n'est pas compatible avec la preuve.

[33] Selon la procureure de l'intimé, la peine doit être individualisée en fonction des faits du dossier. D'ailleurs, à ce sujet, Me Loiselle nous renvoie à l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Morand c. McKenna*³ et plaide que l'absence de volonté par l'intimé de transgresser la norme milite définitivement en faveur de l'imposition de l'amende minimale sur chacun des chefs.

[34] Or, en l'espèce, il n'y a pas de preuve d'un élément intentionnel de la part de l'intimé.

[35] Bien plus, la preuve de la partie intimée établit que les procédures internes ont été améliorées.

[36] Ainsi, la partie intimée nous suggère d'imposer à l'intimé une amende de 2 000 \$ sur chacun des chefs 2, 3a) et 3b) pour une amende totale de 6 000 \$.

[37] À l'appui de ses prétentions, Me Loiselle nous réfère à d'autres sources, notamment :

- *OACIQ c. Lessard*, 2014 CanLII 43821 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Shanks*, 2021 CanLII 78439 (QC OACIQ)

[38] En résumé, Me Loiselle est d'avis qu'une suspension est une sanction manifestement non indiquée dans les circonstances.

[39] Voilà l'essentiel des représentations des parties.

IV. ANALYSE ET DÉCISION

[40] Nous devons d'abord examiner la sanction à imposer à la lumière des critères élaborés par la jurisprudence, lesquels doivent être pondérés par les facteurs subjectifs et objectifs propres à chaque dossier.

[41] Dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁴, la Cour d'appel écrit ce qui suit à propos de la sanction disciplinaire:

[37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.

3 2011 QCCA 1197 (CanLII), par. 51;

4 2003 CanLII 32934 (QC CA);

[38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants : au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins), 1998 QCTP 1687 (CanLII), [1998] D.D.O.P. 311; Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et R. c. Burns, 1994CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).

[39] Le comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, ... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.

[40] Ces principes étant posés tant au niveau du pouvoir d'intervention de la Cour du Québec qu'au niveau de l'imposition des sanctions disciplinaires, il s'agit d'en faire l'application aux faits de l'espèce. »

(Le Comité souligne)

[42] Rappelons que la sanction n'a pas pour objectif de punir le professionnel, mais plutôt de protéger le public⁵. Le Comité doit également s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier. Chaque cas étant un cas d'espèce.

[43] À ce sujet, il convient de citer le passage suivant de la Cour d'appel dans l'affaire *Courchesne*⁶:

[83] L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres

5 *Duplantie c. Notaires*, 2003 QCTP 105; *Lapointe c. Rioux*, 2005 CanLII 24790 (QCCQ); *Goldman c. Avocats*, 2008 QCTP 164; *Thibault c. Da Costa*, 2014 QCCA 2347 (CanLII);

6 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII), demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2010 CanLII 20533 (CSC);

contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, chaque cas étant différent de l'autre. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement.

(Le Comité souligne)

[44] Quant au principe de la proportionnalité, il convient de citer les passages suivants d'un arrêt rendu récemment par la Cour suprême dans l'affaire *Bissonnette*⁷ :

[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 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 Vaclair 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 telle, n'étant pas reconnu comme un principe de justice fondamentale visé à l'art. 7 de la Charte (*R. c. Marmo-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).

(Le Comité souligne)

⁷ *R. c. Bissonnette*, 2022 CSC 23 (CanLII);

[45] En somme, afin d'assurer la protection du public, l'ensemble des circonstances aggravantes et atténuantes doit être considéré pour décider de la sanction appropriée, laquelle ne peut pas être « complètement disproportionnée à la seule fin de dissuader » les courtiers immobiliers de désobéir à la *Loi sur le courtage immobilier*.

A) LES FACTEURS ATTÉNUANTS ET AGGRAVANTS

[46] Quant aux facteurs atténuants, ils sont nombreux. En effet, il appert notamment de la preuve que :

- L'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire;
- L'intimé n'était pas mal intentionné et la thèse soutenue par la partie plaignante que l'intimé est de mauvaise foi est manifestement mal fondée;
- Le manque de collaboration est à sa face même involontaire;
- Il s'agit d'un acte complètement isolé;
- Dans le cadre de la mise en vente d'un immeuble « hors marché », il est exceptionnel qu'un courtier collaborateur s'y intéresse;
- L'intimé a modifié sa façon de pratiquer et démontre une volonté de ne plus jamais se placer dans une situation où il pourrait faire défaut de collaborer;
- L'intimé a mis en place une nouvelle équipe administrative et de nouvelles procédures internes pour prévenir toute situation analogue.

[47] Quant au témoignage de l'intimé lors de l'audition sur la sanction, il nous fait voir que l'intimé est un professionnel du courtage immobilier qui prend le processus disciplinaire au sérieux et que le risque de récidive est, à toutes fins pratiques, inexistant.

[48] Il y a lieu maintenant de discuter de la position de la syndique adjointe qui soutient que l'intimé est de mauvaise foi et qu'il a volontairement transgressé la norme déontologique en refusant et/ou négligeant de répondre à M. Cornett.

[49] Or, avec égards, il n'y a pas de preuve suffisante pouvant soutenir ni de près ni de loin que l'intimé est de mauvaise foi. En fait, la preuve prépondérante établit plutôt le contraire, soit que l'impair déontologique de l'intimé sur les chefs 3a) et 3b) constitue un acte involontaire.

[50] En somme, l'intimé ne constitue pas un risque pour la protection du public.

B) LA SANCTION APPROPRIÉE

[51] La détermination d'une sanction n'est pas une science exacte.

[52] Le Comité doit sopeser tous les facteurs afin de déterminer une sanction juste et

appropriée. Il doit considérer à sa juste valeur les principes de l'individualisation et de la proportionnalité.

[53] Or, la gravité objective de toute infraction au devoir de collaboration est particulièrement grave. En l'espèce cependant, les infractions ont été commises dans un contexte particulier d'une vente "hors marché" et la transgression est à sa face même involontaire.

[54] Dans l'arrêt *Morand c. McKenna*⁸, la Cour d'appel discute dans les termes suivants du devoir de collaboration du courtier dans un contexte où il y a absence de volonté de transgresser la norme déontologique :

[39] Par ailleurs, il affirme de nouveau que la collaboration entre agents est « la pierre d'assise de l'exercice du courtage immobilier ».

[40] À cet égard, le Comité a raison d'insister sur l'importance du devoir de collaboration entre agents. À n'en pas douter, le devoir de collaboration entre agents, particulièrement entre l'agent inscripteur et l'agent collaborateur, est primordial. Cette règle déontologique, codifiée d'ailleurs à l'article 41 des Règles de déontologie, mais dont on retrouve également l'empreinte aux articles 24 et 43, est fondamentale. Elle participe tout autant de l'importance en matière de courtage immobilier d'éviter les conflits d'intérêts, sources de discrédit à la profession et de préjudice au public, que de la nécessité d'assurer l'équité du processus pour le vendeur comme pour les acheteurs intéressés à soumettre des offres. Un manquement à ce devoir constitue à la fois une conduite déloyale et préjudiciable tant à l'égard de l'agent collaborateur qu'envers le client de ce dernier. L'omission de collaborer entre agents (inscripteur et collaborateur) est source d'iniquité et cause de préjudice.

(...)

[47] Premièrement, les facteurs atténuants excèdent de beaucoup ici les facteurs aggravants. Les infractions commises sont graves. Toutefois, l'absence de volonté de causer préjudice, notée d'ailleurs par le Comité de discipline, l'absence d'antécédents disciplinaires et l'absence de risque de récidive font en sorte que la sanction imposée est particulièrement sévère dans les circonstances de l'espèce. Elle l'est d'autant plus que ces deux infractions sont intimement liées et participent d'une seule et même transaction.

(...)

[51] Or, dans le cas de l'intimé, le Comité note plutôt l'absence de volonté de transgresser la norme déontologique et n'observe pas de mauvaise foi de la part de l'agent inscripteur, ce qui aurait dû militer en faveur d'amendes minimales. Le Comité écarte l'imposition d'une suspension vu l'absence

d'action ou d'omission de propos délibéré, mais il impose une sanction qui risque d'équivaloir ou même d'excéder le montant des commissions que l'intimé aurait pu gagner au cours d'une période de suspension de 30 jours.

[52] Le Comité aurait tout autant atteint les objectifs de protection du public, d'exemplarité et de dissuasion en imposant des amendes de 500 \$ par infraction. On ne peut ignorer aux fins de la sanction qu'en l'espèce, l'intimé a tout de même communiqué, bien que tardivement, avec l'agente collaboratrice avant l'acceptation écrite de la promesse d'achat par le vendeur.

(Le Comité souligne)

[55] Or, le Comité est d'avis que les passages précédents de la Cour d'appel s'appliquent intégralement au présent dossier. Le Comité les fait siens en la présente affaire.

[56] Cela étant, il importe de voir qui est l'intimé au moment où il se présente devant le Comité pour l'imposition de la sanction :

Finale­ment, en vertu du principe de l'exemplarité positive, le comité de discipline, dans la détermination de la sanction appropriée, doit tenir compte des éléments propres à la personnalité du professionnel, comme l'évolution positive de ce dernier lorsque s'est écoulée une longue période entre la commission des infractions et l'imposition de la sanction. C'est d'ailleurs l'individu que le comité de discipline a devant lui au moment de l'imposition de la sanction et non celui qu'il était au moment de la commission de l'infraction qui doit être évalué⁹.

(Le Comité souligne)

[57] Ainsi, le Comité doit considérer la réhabilitation de l'intimé et tenir compte du principe de l'exemplarité positive suivant lequel on doit « permettre à un professionnel sur le chemin de la réhabilitation de redevenir utile à la société »¹⁰.

[58] Considérant la preuve administrée et l'absence de facteur aggravant, la réinsertion sociale de l'intimé doit être l'une des considérations principales aux fins de le sanctionner¹¹.

[59] Le Comité est d'avis que l'imposition de l'amende minimale sur chacun de chefs 2, 3a) et 3b) constitue une sanction juste et appropriée dans les circonstances. Pour tout dire, elle est amplement suffisante pour protéger le public.

[60] À l'inverse, la suggestion de l'imposition d'une période de suspension de 30 jours est nettement mal indiquée dans les circonstances puisqu'elle aurait pour effet de punir

9 *Précis de droit professionnel*, Me Jean-Guy Villeneuve, Nathalie Dubé et Tina Hobday, Les Éditions Yvon Blais, 470 p.;

10 *Roy c. Médecins*, 1998 QCTP 1735 (CanLII), à la page 25;

11 *R. c. Pham*, 2013 CSC 15 (CanLII), [2013] 1 RCS 739;

l'intimé¹². Or, faut-il réitérer que la sanction en droit disciplinaire ne vise pas à punir le professionnel, mais plutôt protéger le public.

[61] Enfin, considérant l'acquiescement de l'intimé sur les chefs 1, 4, 5a), 5b) et 5c), l'intimé est condamné uniquement au paiement du tiers des frais de l'instance.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chef 2 :

IMPOSE à l'intimé une amende de 2 000 \$;

Chef 3a) :

IMPOSE à l'intimé une amende de 2 000 \$;

Chef 3b) :

IMPOSE à l'intimé une amende de 2 000 \$;

CONDAMNE l'intimé au paiement d'un tiers des frais de l'instance.

Me Daniel M. Fabien, avocat
Vice-président du Comité discipline

M. Carlos Ruiz, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

¹² *Ibid.*, note 5;

Me Lise Gagnon
Procureure de la partie plaignante

Me Sonia Loiselle
Procureure de partie intimée

Date d'audience : 19 novembre 2024