

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-25-2582

DATE :

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
M. Dean McKay, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

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

Partie plaignante

c.

JEAN-MARC JULIEN, (C7372)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIVULGATION ET NON-DIFFUSION
DE LA SECTION 1.1 DES PIÈCES P-2 ET P-20,
LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE
IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)**

[1] Le 4 décembre 2025, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« le Comité ») se réunit pour procéder à l'instruction du présent dossier.

[2] La syndique adjointe Annabelle Lehouillier est présente et représentée par Me Audrey Rousseau-Carrillo.

[3] En ce qui concerne l'intimé, il est présent et se représente seul.

[4] Lors d'une conférence de gestion tenue le 20 octobre 2025, l'intimé informe le vice-président du Comité qu'il souhaite enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur l'ensemble des chefs de la plainte et qu'il renonce à être représenté par un avocat.

[5] Au cours de l'audition, l'intimé réitère son plaidoyer de culpabilité sur les 4 chefs de la plainte. L'intimé reconnaît les faits mentionnés à la plainte et plaide coupable à chacun des chefs d'accusation de celle-ci.

[6] Le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé et le déclare séance tenante coupable de chacune des infractions décrites aux 4 chefs de la plainte.

[7] Rappelons que ce plaidoyer de culpabilité engendre une reconnaissance par l'intimé que les faits reprochés constituent des fautes disciplinaires et qu'un plaidoyer de culpabilité consiste à admettre l'ensemble des éléments de l'infraction, la peine devant être évaluée à partir de ce fondement¹.

[8] L'intimé Jean-Marc Julien a donc commis les infractions suivantes:

1.À compter du ou vers le 21 octobre 2022, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCVE 34015, l'intimé n'a entrepris aucune démarche afin de découvrir les facteurs défavorables ayant mené au refus du financement du promettant-acheteur F.-C.P. relativement à la promesse d'achat PA 74763, contrevenant ainsi aux articles 62 et 84 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2.Entre le ou vers le 6 novembre 2022 et le ou vers le 25 avril 2023, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCVE 34015, l'intimé ne s'est pas assuré que soient modifiées les déclarations du vendeur DV 34777 afin de divulguer l'existence d'un rapport d'inspection préachat ayant mené à l'annulation de la promesse d'achat PA 79317, lequel fait état notamment de la présence de moisissures et de pourriture dans l'immeuble, contrevenant ainsi aux articles 5, 83 et 85 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 10 janvier 2024, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCVE 03313, l'intimé a indiqué ou permis qu'il soit indiqué à la clause 7.3 des déclarations du vendeur DV 08921 qu'il n'y avait jamais eu de traces de moisissures ou de pourriture dans l'immeuble, alors qu'il savait que cette déclaration était fausse, contrevenant ainsi aux articles 5, 69, 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.Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCVE 34015, l'intimé

¹ *Pivin c. Inhalothérapeutes*, 2002 QCTP 32, paragr. 13, *Castiglia c. Frégeau*, 2014 QCCQ 849 (CanLII), paragr. 28 et 29 et *R. c. Lefebvre*, 1992 CanLII 3937 (QC CA);

n'a pas transmis sans délai à l'agence pour laquelle il agissait les documents suivants :

- a) À compter du 9 septembre 2022, la promesse d'achat PA 55894 et la contre-proposition CP 52471 ;
- b) À compter du 27 septembre 2022, la promesse d'achat PA 12498 et les documents afférents ;
- c) À compter du 13 octobre 2022, la promesse d'achat PA 74763 et les documents afférents ;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 1 et 10 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences*.

[9] Sur le chef 1 de la plainte, le Comité déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu à l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (le « *Règlement* ») et, en vertu de la règle interdisant les condamnations multiples², le Comité ordonne la suspension conditionnelle des procédures sur l'article 62 du *Règlement*;

[10] L'article 84 du *Règlement* prévoit :

Art. 84. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente ou les autres parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction.

[11] Relativement aux chefs 2 et 3, l'intimé est coupable d'avoir enfreint l'article 5 du *Règlement* et afin de respecter la règle de *Kienapple*, le Comité ordonne la suspension conditionnelle des procédures sur les articles 69, 83 et 85 du *Règlement*. L'article 5 du *Règlement* énonce:

Art. 5. Le titulaire de permis doit vérifier, conformément aux usages et aux règles de l'art, les renseignements qu'il fournit au public ou à un autre titulaire de permis. Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.

[12] Enfin, quant aux chefs 4a), 4b) et 4c), l'intimé a plus particulièrement contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences*. Une suspension conditionnelle des procédures est ordonnée sur l'article 10 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences*.

² *Kienapple c. R.*, 1974 CanLII 14 (CSC), *Psychologues c. Vallières*, 2018 QCTP 121 et *Courchesne c. Médecins*, 2019 QCTP 53;

I. Preuve sur sanction

A. Par la partie plaignante

[13] Avec le consentement de M. Julien, Me Rousseau-Carrillo produit en preuve les pièces P-1 à P-34.

[14] Il s'agit des documents suivants :

P-1 : Attestation de titulaire de permis de Jean-Marc Julien (C7372)

Chefs 1 et 2

P-2 : Contrat de courtage exclusif – CCVE 34015 signé par F.G. (« Vendeur ») et l'Intimé le 2 septembre 2022, déclarations du vendeur DV 34777 signées par le Vendeur le jour même et fiche descriptive Centris numéro 11352932, en liasse;

P-3 : Promesse d'achat 74763 signée par F.C.P. (« Promettant acheteur 1 ») le 13 octobre 2022 et acceptée par le Vendeur le 14 octobre 2022;

P-4 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DV 34777 signé par le Promettant acheteur 1 le 14 octobre 2022;

P-5 : Demande d'assistance à l'OACIQ par L.P. datée du 17 octobre 2022;

P-6 : Rapport d'inspection préachat réalisé par la firme Inspection LH le 20 octobre 2022;

P-7 : Courriel de K.S., directrice développement hypothécaire à la BNC à la Plaignante le 3 mars 2025;

P-8 : Lettre de refus de financement hypothécaire émise par la BNC adressée au Promettant acheteur 3 le 21 octobre 2022;

P-9 : Courriel de K.S., directrice développement hypothécaire à la Banque Nationale du Canada (« BNC »), à l'Intimé le 21 octobre 2022 et échange de courriels entre l'Intimé et le Vendeur le jour même;

P-10 : ImmoContact envoyé par l'Intimé à L.P. le 21 octobre 2022;

P-11 : Promesse d'achat PA 79317 signée par A.-M.C. (« Promettante acheteuse 2 ») le 22 octobre 2022 et acceptée par le Vendeur le 23 octobre 2022;

P-12 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DV 34777 signé par la Promettante acheteuse 2 le 22 octobre 2022;

P-13 : Courriel du courtier collaborateur L.P. à l'Intimé le 6 novembre 2022;

P-14 : Rapport d'inspection préachat réalisé par la firme Rémy Martel Inspecteur Inc. le 3 novembre 2022;

P-15 : Avis et suivi de réalisation de conditions AS 72938 signé par la Promettante acheteuse 2 et B.C.-R. le 6 novembre 2022;

P-16 : Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV 19224 signées par le Vendeur le 26 avril 2023;

P-17 : Modifications MO 23443 signées par l'Intimé et le Vendeur le 1er mai 2023;

P-18 : Fiche Centris descriptive numéro 11352932 datée du 8 mai 2023;

Chef 3

P-19 : Déclarations du vendeur DV 08921 signées par le Vendeur le 10 janvier 2024;

P-20 : Contrat de courtage exclusif – CCVE 03313 signé par l'Intimé et le Vendeur le 11 janvier 2024;

P-21 : Modifications MO 26448 signées par l'Intimé et le Vendeur le 7 juillet 2024;

P-22 : Fiche Centris descriptive numéro 13300985 datée du 14 février 2025;

P-23 : Échange de courriels entre le Bureau du syndic et l'agence RE/MAX Élite les 3 et 8 novembre 2023;

P-24 : Échange de courriels entre la Plaignante et l'agence RE/MAX Élite les 21 et 24 février 2025;

P-25 : Entretien entre l'Intimé et la Plaignante, le 26 février 2025 - sur support informatique;

P-26 : Échange de courriels entre la Plaignante et l'Intimé le 28 février 2025;

P-27 : Entretien entre l'Intimé et la Plaignante, le 6 mars 2025 - sur support informatique;

Chef 4

P-28 : Promesse d'achat PA 55894 signée par A.V. et M.S. le 9 septembre 2022;

P-29 : Contre-proposition CP 52471 signée par le Vendeur le 12 septembre 2022 et refusée par A.V. et M.S. le 13 septembre 2022;

P-30 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DV 34777 signé par le D.A. le 27 septembre 2022;

P-31 : Avis du courtier sans contrat de courtage exclusif achat – AVIS-CCA 01481;

P-32 : Promesse d'achat PA 12498 signée par D.A. le 27 septembre 2022;

P-33 : Avis du courtier sans contrat de courtage exclusif achat – AVIS-CCA 20078 signé par l'Intimé et F.C.P. les 13 et 14 octobre 2022;

P-34 : Résumé conjoint des faits.

[15] Le résumé des faits P-34 se lit comme suit:

1. L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1er mai 2010 et antérieurement à cette date, il était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (C7372) depuis le 23 décembre 1999, tel qu'il appert de l'attestation de permis, pièce P-1;
2. L'Intimé n'a aucun antécédent disciplinaire;
3. Le 2 septembre 2022, F.G. (« Vendeur ») confie à l'agence RE/MAX Élite, représentée par l'Intimé, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat de courtage CCVE 34015, des déclarations du vendeur DV 34777 et de la fiche descriptive Centris numéro 11352932, en liasse, pièce P-2;
4. Le contrat de courtage, pièce P-2, prévoit notamment :
 - a. Une date d'expiration : 1er septembre 2023 (2.1);
 - b. Un prix de mise en marché : 135 000 \$ (4.1);
 - c. Vente sans garantie légale (11.1);
5. Les déclarations du vendeur, pièce P-2, indiquent notamment :
 - a. Habitez-vous l'immeuble : non (D2.3);
 - b. Est-ce qu'il y a déjà eu des traces de moisissure, de pourriture ou des champignons : non (D7.3);
 - c. L'immeuble a-t-il déjà été inspecté ? : non (D13.1);
6. Le 13 octobre 2022, l'Intimé rédige une promesse d'achat pour F.C.P. (« Promettant acheteur 1 »), au montant de 135 000 \$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 74763, pièce P-3;
7. La promesse d'achat, pièce P-3, contient notamment les informations suivantes :
 - a. Tel que visité le 9 octobre 2022 (7.1);

b. Conditionnelle à l'inspection de l'Immeuble dans les 10 jours (8.1);

8. Le 14 octobre 2022, le Vendeur accepte la promesse d'achat, pièce P-3, et le Promettant acheteur 1 accuse réception des déclarations du vendeur, pièce P-2, tel qu'il appert dudit accusé, pièce P-4;

9. Le 17 octobre 2022, le courtier L.P. dépose une demande d'assistance à l'OACIQ reprochant à l'Intimé d'avoir fait accepter l'offre de son propre client avant que la sienne puisse être déposée, tel qu'il appert de la demande d'assistance, pièce P-5;

10. La demande d'assistance, P-5, fait mention que l'Intimé lui a mentionné verbalement qu'il y avait de la moisissure dans l'Immeuble;

11. Le 20 octobre 2022, la firme inspection LH émet un rapport d'inspection préachat, lequel fait état de facteurs défavorables :

- a. Signe de contamination fongique (moisissure, bactérie ou levure) – intérieur (p.7);
- b. Fondation : « (...) présence d'efflorescence et d'humidité sur la base des murs de fondation situé à l'intérieur du bâtiment, de même que sur la dalle de béton en périphérie au sous-sol. » (p.7);
- c. Infiltration d'eau – zones humides à l'intérieur (p.8);
- d. Avant-toits, fascias et sous-faces : « (...) les fascias ont des ouvertures à colmatés. » (p.8);
- e. Toiture : installation douteuse des solins – favorise l'infiltration d'eau (p.8);

Tel qu'il appert dudit rapport d'inspection, pièce P-6;

12. Le 21 octobre 2022, suivant la révision du rapport d'inspection, la Banque Nationale du Canada (« BNC ») refuse la demande de financement hypothécaire « en raison de plusieurs anomalies et problèmes importants : contamination avec moisissure, bactérie, champignon, efflorescence, infiltration d'eau, moisissure dans le grenier, électricité etc. », tel qu'il appert des notes internes du dossier de financement transmis par K.S., directrice développement hypothécaire à la BNC à la Plaignante le 3 mars 2025, pièce P-7;

13. Le 21 octobre 2022, la BNC émet une lettre de refus de financement hypothécaire adressée au Promettant acheteur 1, tel qu'il appert de ladite lettre, pièce P-8;

14. Le 21 octobre 2022, la BNC informe l'Intimé que « le financement sur la propriété est décliné suite aux problèmes soulevés par le rapport d'inspection » et ce dernier en informe le Vendeur le jour même, tel qu'il appert desdits courriels, pièce P-9 ;

15. Le Vendeur demande à l'Intimé l'accès au rapport, et celui-ci répond : « Oui surement je vérifie (c'était surtout les champignons au sous-sol du long

des murs », pièce P-9;

16. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'Intimé a déclaré :

- a. Que les champignons et les traces de moisissures étaient visibles;
- b. Qu'il n'a pas demandé le rapport d'inspection à la BNC;
- c. Avoir présumé que ce n'était pas un vrai rapport;
- d. Qu'il n'a pas porté attention aux mots du courriel de la BNC;

17. Toujours le 21 octobre 2022, l'Intimé informe le courtier L.P. : « Bonne nouvelle pour toi et ta cliente mon client n a pas passer au prêt libre si tu veux déposer ton offre », tel qu'il appert de l'ImmoContact, pièce P-10;

18. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, le courtier L.P. a déclaré :

- a. Que l'Intimé lui a simplement indiqué que le promettant-acheteur n'a pas passé au financement;
- b. Que l'Intimé ne lui a pas parlé d'un rapport d'inspection antérieur;

19. Le 22 octobre 2022, le courtier L.P. rédige une promesse d'achat pour A.-M. C. (« Promettante acheteuse 2 »), au montant de 135 000 \$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 79317, pièce P-11;

20. La promesse d'achat, pièce P-11, contient notamment les informations suivantes :

- a. Tel que visité le 14 octobre 2022 (7.1);
- b. Conditionnelle à l'inspection de l'Immeuble dans les 10 jours (8.1);

21. Le 22 octobre 2022, la Promettante acheteuse 2 accuse réception des déclarations du vendeur, pièce P-2, tel qu'il appert dudit accusé, pièce P-12;

22. Le 23 octobre 2022, le Vendeur accepte la promesse d'achat, pièce P-11;

23. Le 3 novembre 2022, la firme Rémy Martel Inspecteur Inc. a réalisé une inspection sur l'Immeuble à la demande de la Promettante acheteuse 2;

24. Le 6 novembre 2022, le courtier L.P. informe l'Intimé que suivant la réception du rapport d'inspection, la Promettante acheteuse 2 décide « de ne plus aller de l'avant dans cette transaction », tel qu'il appert du courriel et du rapport d'inspection, en liasse, pièces P-13 et P-14;

25. Toujours le 6 novembre 2022, la Promettante acheteuse 2 rend la promesse d'achat nulle et non avenue, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 72938, pièce P-15;

26. Entre le 6 novembre 2022 et le 25 avril 2023, l'Intimé n'effectue aucune mise à jour des déclarations du vendeur, P-2, afin de refléter ces facteurs défavorables;

27. Le 26 avril 2023, le Vendeur déclare notamment :

- a. Est-ce qu'il y a déjà eu des traces de moisissure, de pourriture ou des champignons : oui (D7.3);
- b. L'immeuble a-t-il déjà été inspecté ? : oui (D13.1);
 - i. Si oui, pouvez-vous fournir ces rapports ? : non;
 - ii. Si non, pourquoi ? : « le s-sol a été défait pour enlever les traces de moisissures »;
- c. 13.1 : « tout le s-sol est en réparation pour corriger les traces de moisissures et l'aération » (D15);

Tel qu'il appert des déclarations du vendeur DV 19224, pièce P-16;

28. Le 1er mai 2023, le Vendeur modifie le prix de mise en marché à 199 000 \$, tel qu'il appert des modifications MO 23443, pièce P-17;

29. Aucune mention des rapports d'inspection antérieurs n'est faite sur Centris, tel qu'il appert de la fiche Centris numéro 11352932 datée du 8 mai 2023, pièce P-18;

30. Le 10 janvier 2024, le Vendeur signe un nouveau formulaire déclarations du vendeur, tel qu'il appert desdites déclarations DV 08921, pièce P-19;

31. Les déclarations du vendeur, pièce P-19, indiquent notamment :

- a. Est-ce qu'il y a déjà eu des traces de moisissure, de pourriture ou des champignons : non (D7.3)
- b. L'immeuble a-t-il déjà été inspecté ? : oui (D13.1);
 - i. Si oui, pouvez-vous fournir ces rapports ? : aucune réponse;
- c. Précisions : «Le tout a été corrigé » (D13.1);

32. Le 11 janvier 2024, le Vendeur et l'Intimé signent un nouveau contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat de courtage CCVE 03313, pièce P-20;

33. Le contrat de courtage, pièce P-20, prévoit notamment :

- a. Une date d'expiration : 31 juillet 2024 (2.1);
- b. Un prix de mise en marché : 229 000 \$ (4.1);
- c. Vente sans garantie légale (11.1);

34. Le 7 juillet 2024, le Vendeur modifie le prix de mise en marché à 244 000 \$, tel qu'il appert des modifications MO 26448, pièce P-21;

35. Aucune mention des rapports d'inspection antérieurs n'est faite sur

Centris, tel qu'il appert de la fiche Centris numéro 13300985 datée du 14 février 2025, pièce P-22;

36. Le 3 novembre 2023, dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, le Bureau du syndic demande l'intégralité des documents et correspondances concernant l'immeuble à l'agence RE/MAX Élite, tel qu'il appert de l'échange de courriels, pièce P-23;

37. Le 21 février 2025, la Plaignante demande à l'agence RE/MAX Élite d'obtenir toutes les promesses d'achat concernant l'immeuble, tel qu'il appert de l'échange de courriels, pièce P-24;

38. Le 28 février 2025, à la suite d'une demande de documents, l'Intimé indique erronément à la Plaignante que le Promettant acheteur 1 « n'a pas fait d'inspection », tel qu'il appert de l'échange de courriels entre la Plaignante et l'Intimé, pièce P-26;

39. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante et à la suite des demandes de documents adressées à l'agence RE/MAX Élite, pièces P-23 et P-24, l'Intimé n'a pas transmis à son agence les documents suivants :

- a. la promesse d'achat PA 55894 et la contre-proposition CP 52471 ;
- b. l'accusé de réception des déclarations du vendeur DV 34777 signé par D.A., l'avis du courtier sans contrat de courtage exclusif achat – AVIS-CCA 01481 et la promesse d'achat PA 12498;
- c. la promesse d'achat PA 74763, pièce P-3, et l'avis du courtier sans contrat de courtage exclusif achat – AVIS-CCA 20078;

Tel qu'il appert desdits documents, en liasse, pièces P-28, P-29, P-30, P-31, P-32 et P-33.

[16] Une observation relativement au résumé des faits. L'un des rôles clés du courtier immobilier est de mettre tout en œuvre pour détecter, évaluer et informer le public et tout acheteur potentiel des facteurs possiblement négatifs susceptibles d'influencer la qualité du bâtiment et le caractère raisonnable de l'achat envisagé.

[17] Or, il est clair que l'intimé a manifestement failli à cette tâche.

B. Par la partie intimée

[18] L'intimé est assermenté et témoigne sur sanction.

[19] Candidement, il qualifie la structure de l'immeuble qu'il devait vendre de « poubelle ». Bref, à son avis, une maison qui à sa face même devait nécessairement être démolie.

[20] En réalité, la propriété n'était intéressante que pour son emplacement et son terrain bordant la rivière Bécancour.

[21] Au cours de son témoignage, l'intimé reconnaît qu'il a fermé les yeux sur plusieurs documents et ses obligations déontologiques. Il reconnaît sa grande négligence.

[22] Cela dit, l'intimé déclare que le public n'est pas en péril qu'il entend se retirer de la profession dès le mois de janvier 2026 puisqu'il prendra alors sa retraite.

[23] Enfin, l'intimé demande un délai pour payer les amendes de 6000 \$.

II. Représentations sur sanction

A. Par la partie plaignante

[24] Au nom de la syndique adjointe, Me Rousseau-Carrillo réclame les sanctions suivantes :

Chef 1 : une amende de 4 000 \$;

Chef 2 : une suspension de 30 jours;

Chef 3 : une suspension de 30 jours;

Chef 4a) : une amende de 2 000 \$;

Chef 4b) : une réprimande;

Chef 4c) : une réprimande;

[25] De plus, la syndique adjointe requiert que les périodes de suspension soient purgées de façon consécutive pour une période de suspension totale de 60 jours. Aussi, un avis de suspension devra être publié aux frais de l'intimé dans L'Express de Drummondville et devra être condamné au paiement de tous les déboursés.

[26] Me Rousseau-Carrillo plaide essentiellement que la grande gravité objective des infractions commises par un courtier qui avait beaucoup d'expérience au moment des faits en litige. En fait, l'intimé avait environ 23 ans de pratique lors de la commission des infractions.

[27] Ce facteur serait nettement aggravant.

[28] Autre facteur aggravant, l'intimé minimise la gravité de son comportement dérogatoire. La procureure n'est pas du tout satisfaite des réponses qu'il donne au Comité lors de son témoignage. Selon la partie plaignante, il s'agit d'infractions sérieuses qui se situent au cœur de la profession et qui mettent en péril la protection du public.

[29] L'intimé ne ferme pas uniquement ses yeux, il ne modifie pas la déclaration du vendeur afin de consigner les renseignements qu'il obtient.

[30] Cela étant, Me Rousseau-Carrillo n'est pas convaincu de l'entière bonne foi de l'intimé. Elle concède, par contre, qu'il a bien collaboré au processus disciplinaire et a plaidé coupable à la première occasion.

[31] De plus, il n'a pas d'antécédent disciplinaire.

[32] À l'appui de sa suggestion, Me Rousseau-Carrillo nous renvoie à des précédents jurisprudentiels qui confirment la justesse des sanctions sur chacun des chefs d'accusation.

B. Par la partie intimée

[33] M. Julien réitère qu'il prendra sa retraite au mois de janvier 2026 et qu'il a compris le message.

[34] Il trouve que l'amende globale de 6 000 \$ est importante et réitère qu'il souhaite obtenir un délai pour payer.

[35] Enfin, Me Rousseau-Carrillo n'a pas d'objection à accorder un délai de 6 mois à l'intimé pour payer les amendes et les frais.

III. Analyse et décision

[36] Tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*³, la sanction doit atteindre les objectifs suivants : la protection du public, la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et finalement, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[37] Le Comité doit également s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier.

[38] Par ailleurs, le Comité doit tenir compte de toutes les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes afin d'imposer une sanction proportionnelle à la gravité de chacune des infractions⁴.

[39] Ici, il s'agit clairement d'un cas où l'intimé a été négligent et complètement insouciant dans l'exécution de ses activités de courtage.

[40] Certes, il est peut-être vrai que la maison devait être démolie. Cependant, une telle situation ne saurait justifier ou venir tempérer le comportement inacceptable de l'intimé.

[41] Compte tenu de tout ce qui précède, la sanction suggérée par la partie plaignante

3 2003 CanLII 32934 (QC CA), aux paragraphes 38 et suivants;

4 OACIQ c. *Patry*, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);

est juste et raisonnable dans sa globalité.

[42] Elle est donc retenue par le Comité.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé Jean-Marc Julien ;

DÉCLARE l'intimé Jean-Marc Julien coupable des chefs 1 à 4 de la plainte, plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* ;

Chef 2 : 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* ;

Chef 3 : 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* ;

Chef 4a) : pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences* ;

Chef 4b) : pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences* ;

Chef 4c) : pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences* ;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 à 4 de la plainte ;

IMPOSE à l'intimé Jean-Marc Julien les sanctions suivantes :

Chef 1 :

IMPOSE à l'intimé, une amende de **4 000 \$** ;

Chef 2 :

IMPOSE à l'intimé, la suspension de son permis de courtier immobilier (C7372) de l'intimé pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai 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 ;

Chef 3 :

IMPOSE à l'intimé, la suspension de son permis de courtier immobilier (C7372) de l'intimé pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai 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 ;

Chef 4a) :

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

Chef 4b) :

IMPOSE à l'intimé, une réprimande ;

Chef 4c) :

IMPOSE à l'intimé, une réprimande ;

ORDONNE que les périodes de suspension susdites soient purgées de façon consécutive pour une suspension totale de **60 jours** ;

ORDONNE qu'un avis de la présente décision soit publié, aux frais de l'intimé, dans le journal *L'Express de Drummondville*, journal que le Comité juge être le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé et ce, à l'expiration du délai 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 au paiement des déboursés, incluant les frais de publication de l'avis de la présente décision ;

ACCORDE à l'intimé un délai de 6 mois pour acquitter les amendes et les frais imposés.

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

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

M. Dean McKay, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Audrey Rousseau-Carrillo
Procureure de la partie plaignante

M. Jean-Marc Julien, personnellement
Partie intimée

Date d'audience : 4 décembre 2025