

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2561

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat	Président
Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier	Membre
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante  
c.

**JONATHAN MORIN**, (G4162)  
Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

[1] Le 3 septembre 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait par visioconférence pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2561 ;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Ghita Lyassar et, de son côté, l'intimé était représenté par Me Martin Fortier ;

### I. La plainte

[3] L'intimé fait l'objet d'une plainte comportant un seul chef d'accusation, soit :

1. L'intimé n'a pas versé les sommes perçues, entre les ou vers les 1er janvier 2017 et le 18 septembre 2018, à titre de taxes sur les produits et services (TPS) et de taxes de ventes provinciales (TVQ) aux instances gouvernementales concernées, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] L'intimé ayant enregistré un plaidoyer de culpabilité, celui-ci fut alors déclaré coupable, séance tenante, des infractions reprochées à la plainte ;

[5] Les parties ont alors procédé à leurs représentations sur sanction ;

## **II. Les faits**

[6] Essentiellement, la preuve<sup>1</sup> a permis d'établir que l'intimé :

- A fait une première faillite en 2009 pour laquelle il a obtenu sa libération en 2012 ;
- En 2013, suite à l'étude de son dossier, le Comité de délivrance et de maintien de permis (ci-après, « **CDMP** ») accepte de lui délivrer un permis ;
- En septembre 2018, l'intimé fait une deuxième faillite dans laquelle plusieurs montants sont dus aux autorités fiscales ;
- En avril 2019, dans le cadre de sa demande de renouvellement de permis, l'intimé indique qu'il sera libéré de cette faillite en septembre 2020 ;
- Cependant, en raison d'un manque de suivi, ce n'est qu'en mars 2021 qu'il obtiendra sa libération ;
- Finalement, en mai 2021, le CDMP accepte de délivrer un permis à l'intimé mais assorti de certaines conditions aptes à assurer la protection du public ;

[7] Il est important de signaler que l'intimé avait alors convenu avec son agence immobilière que celle-ci s'occuperait de percevoir la TPS et de faire les remises appropriées ;

[8] Finalement, le syndic, ayant été informé de cette situation, a décidé de déposer la présente plainte considérant que l'intimé avait manqué à ses obligations déontologiques en faisant défaut de verser aux autorités fiscales les sommes qui leur revenaient ;

[9] À la décharge de l'intimé, celui-ci a expliqué au Comité que sa deuxième faillite est le résultat de problèmes conjugaux jumelés à une situation financière précaire ;

## **III. Recommandations communes**

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

- Une suspension de 30 jours ;

---

<sup>1</sup> Pièces P-1 à P-11;

- L'obligation d'obtenir de son dirigeant d'agence une lettre d'engagement suivant laquelle celui-ci percevra et fera les remises de TPS aux autorités fiscales pour le compte de l'intimé pour une période de cinq (5) ans ;
- Une interdiction de percevoir et d'administrer lui-même les montants dus aux autorités fiscales et ce, pour une période de cinq (5) ans ;

[11] À cela s'ajoutera la publication de la présente décision dans un journal local et une condamnation à payer tous les frais relatifs au dossier ;

[12] Cela étant établi, Me Lyassar rappellera les grands principes en matière de sanction<sup>2</sup> en insistant sur la protection du public ;

[13] De plus, l'avocate de la syndique adjointe dresse la liste des circonstances aggravantes et atténuantes dont les parties ont tenu compte pour l'établissement de la recommandation commune ;

[14] Parmi les circonstances aggravantes, Me Lyassar insiste sur les suivantes :

- La gravité objective élevée de l'infraction ;
- Le fait que cette infraction est le résultat d'une deuxième faillite ;
- La mise en péril de la protection du public ;

[15] Par ailleurs, Me Lyassar reconnaît que l'intimé doit bénéficier des circonstances atténuantes suivantes :

- Son plaidoyer de culpabilité ;
- Son absence d'antécédents disciplinaires ;
- Le fait que les infractions reprochées remontent à plusieurs années (8 ans) ;
- Le fait que l'intimé a modifié ses méthodes de travail en convenant avec son agence immobilière que celle-ci s'occuperait de percevoir les taxes et d'en faire remise aux autorités fiscales ;
- Enfin, l'intimé représente un faible risque de récidive vu qu'il sera dorénavant encadré ;

[16] De surcroît, les sanctions suggérées s'inscrivent parfaitement dans la fourchette des

---

<sup>2</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);

sanctions habituellement imposées pour des infractions semblables, tel qu'il appert de la jurisprudence suivante :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dicaire*, 2015 CanLII 7985
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Perreault*, 2015 CanLII 41301
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Fortin*, 2016 CanLII 16419
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Galvan*, 2019 CanLII 75788

[17] Cela dit, l'avocat de l'intimé, Me Fortier, insiste pour rappeler que la deuxième faillite de l'intimé est le résultat de problèmes personnels et conjugaux n'ayant aucun lien avec la profession ;

[18] Enfin, il émet de sérieux doutes quant à l'opportunité pour le Bureau du syndic d'avoir déposé la présente procédure disciplinaire en l'absence d'une plainte du public ;

[19] Cela dit, les parties demandent au Comité d'entériner leur suggestion commune ;

#### **IV. Analyse et décision**

##### **A) Notes liminaires**

[20] Dans un premier temps, le Comité tient à préciser que le défaut de faire remise de la taxe sur les produits et les services (TPS) et/ou de la taxe de vente du Québec (TVQ) constitue une infraction déontologique<sup>3</sup> ;

[21] Évidemment, chaque cas est différent, certaines infractions sont le résultat de graves problèmes de santé et de difficultés financières<sup>4</sup>, d'autres sont l'aboutissement d'un stratagème frauduleux<sup>5</sup> ;

[22] Cela dit, avant d'imposer une sanction, le Comité se doit d'examiner les circonstances propres au cas de l'intimé<sup>6</sup> ;

[23] Dans le présent dossier, le Comité n'a décelé aucune intention malhonnête chez l'intimé<sup>7</sup> et la commission de l'infraction est le résultat de difficultés financières ayant mené l'intimé à

---

<sup>3</sup> *Bourassa c. Gareau*, 2015 QCCA 1522 (CanLII), par. 12 et 13;

<sup>4</sup> *Barreau du Québec c. Rivard*, 2017 QCCDBQ 7 (CanLII);

<sup>5</sup> *OACIQ c. Fecteau*, 2014 CanLII 36349 (QC OACIQ), par. 24 à 31;

<sup>6</sup> *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII), par. 83;

<sup>7</sup> *Morand c. McKenna*, 2011 QCCA 1197 (CanLII), par. 47;

déclarer une seconde faillite en septembre 2018 après une première faillite survenue en 2009 ;

[24] Cela dit, il convient d'examiner la recommandation commune formulée par les parties ;

### **B) Recommandation commune**

[25] Il est bien établi que 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 Comité<sup>8</sup> ;

[26] Dans le présent dossier, le Comité considère que les sanctions suggérées sont raisonnables et qu'elles assurent adéquatement la protection du public ;

[27] De surcroît, elles sont conformes aux précédents jurisprudentiels en semblables matières ;

[28] En conséquence, le Comité entérine, sans réserve, les sanctions suggérées par les parties.

### **PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**

**PRENDS** acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;

**DÉCLARE** l'intimé coupable des infractions reprochées au chef 1 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

**Chef 1 :** pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ, 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 ;

**IMPOSE** à l'intimé les sanctions suivantes :

**Chef 1 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (G4162) 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** à l'intimé de communiquer à la plaignante ou la syndique, 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

---

<sup>8</sup> *Gaudy c. Chiropraticiens*, 2023 QCTP 48 (CanLII), par. 10 et 25;

redeviendra titulaire, une lettre d'engagement de son dirigeant d'agence confirmant que ce dernier percevra, administrera et versera, pour le compte de l'intimé, les taxes de vente pour une période totale de cinq (5) ans, conformément au paragraphe 98, al. 1(5) de la *Loi sur le courtage* ;

**IMPOSE** une restriction au permis de l'intimé (G4162), 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, soit l'interdiction, pour une période de cinq (5) ans, de percevoir et d'administrer lui-même toutes taxes relatives à la vente ou la location d'immeubles. À défaut de se conformer à cette interdiction, le permis de l'intimé sera révoqué conformément au paragraphe 19(6)(b) du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence* ;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, ce à quoi nous suggérons le *Journal de Montréal* 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 Patrick de Niverville, avocat  
Président du Comité discipline

---

Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

---

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

Me Ghita Lyassar  
Procureure de la partie plaignante

Me Martin Fortier  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 3 septembre 2025 (visioconférence)