

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2498

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier	Membre
Mme Elyse Bouchard, courtier immobilier	Membre

AUDREY ROUSSEAU-CARILLO, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante en reprise d'instance

c.

JEAN-DENIS MARTIN, (D6422)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

ORDONNANCE DE NON-ACCÈS, NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE LA PIÈCE PS-4 ET CE, EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le Comité de discipline s'est réuni le 10 décembre 2024 par visioconférence afin d'entendre les parties concernant les sanctions à imposer à l'intimé sur les chefs 1 et 2 de la plainte dont il a été trouvé coupable;

[2] La plaignante était représentée par Me Alexandra Bérubé et l'intimé par Me Yannick Morin;

[3] L'intimé a été déclaré coupable du chef 1 pour avoir omis de faire signer un des deux liquidateurs testamentaires sur plusieurs documents le tout en contravention à l'article 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité ;

[4] L'intimé a également été trouvé coupable du chef 2, en vertu du même article 62, en faisant défaut d'informer tout éventuel acheteur que l'eau alimentant le puits de l'immeuble mis en marché était non potable;

I. Preuve sur sanction

[5] La partie plaignante avec le consentement de la partie intimée produit les pièces suivantes :

Pièce PS-1: Décision sur culpabilité et sanction corrigée, dossier 33-13-1632, rendue le 1er mars 2016;

Pièce PS-2: Décision sur culpabilité, dossier 33-17-2012, rendue le 31 octobre 2017 et décision sur sanction, rendue le 22 février 2018, *en liasse*;

Pièce PS-3: Lettre d'avertissement rendue par le Service d'assistance au public datée du 28 novembre 2018 et avertissement et engagement signé par l'Intimé daté du 29 novembre 2018

Pièce PS-4: Courriel de L.B. de Royal LePage Excellence au Bureau du syndic daté du 5 septembre 2023 et détails des revenus pour les années 2020, 2021 et 2022, *en liasse*;

Pièce PS-5: Bilan de formations suivies par l'Intimée daté du 19 septembre 2024;

[6] Les parties déclarent alors leur preuve close de part et d'autre;

II. Représentations sur sanction

[7] Me Bérubé informe le Comité des sanctions recherchées par la partie plaignante à savoir :

Chefs 1a) à f) : une suspension du permis pour une durée de 30 jours de façon concurrente;

Chef 2 : une suspension de permis de 60 jours plus une amende de 2000\$;

Les suspensions devant être purgées consécutivement pour un total de 90 jours;

Le tout avec publication d'un avis de suspension et les frais;

[8] Me Bérubé rappelle les objectifs que doit rechercher le Comité de discipline lors de l'imposition de sanctions et qui ont été élaborés dans l'arrêt de la Cour d'appel *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QCCA), cause qui fait école en matière d'imposition de sanction en matière disciplinaire;

[9] Les objectifs de l'imposition d'une sanction sont :

- En premier lieu, la protection du public;
- L'effet dissuasif de récidiver;
- L'exemplarité pour la profession;

- Le droit pour le professionnel de gagner sa vie;

[10] Ces objectifs doivent tenir compte des facteurs objectifs et subjectifs, aggravants ou atténuants propres au dossier sous étude;

[11] Au niveau des facteurs subjectifs, la partie plaignante ne décèle aucun facteur atténuant concernant l'intimé;

[12] Au niveau des facteurs aggravants, la partie plaignante souligne la grande expérience de l'intimé qui pratique depuis 2005 ainsi que la feuille de route professionnelle de l'intimé constatée par les pièces PS-1 à PS-3;

[13] Le passé disciplinaire de l'intimé démontre un non-respect des règles disciplinaires, ce qui implique un risque de récidive important;

[14] Deux ans à peine avant les infractions ici reprochées, l'intimé a reçu un avertissement et a signé un engagement concernant le respect des normes déontologiques;

[15] Selon Me Bérubé, le profil de l'intimé est peu reluisant et rappelle au Comité que ce dernier a tenté de faire rejaillir le blâme sur d'autres que lui-même lors de l'audition;

[16] De plus, l'intimé n'a démontré aucune prise de conscience ou de remords à la suite du présent dossier;

[17] Puis, la partie plaignante traite de chaque chef au niveau des facteurs objectifs qui dans les circonstances sont tous aggravants;

[18] Au chef 1 les nombreuses omissions de l'intimé de s'assurer que la coliquidatrice signe des documents tels que le contrat de courtage, les déclarations du vendeur, l'acceptation de la promesse d'achat, les contre-propositions et les suivis, ont mis en péril la transaction et créé un potentiel conflit;

[19] Un courtier raisonnablement compétent aurait refusé d'agir ou exigé que le signataire ait en main une procuration pour agir seul;

[20] Puis Me Bérubé réfère le Comité aux décisions suivantes en semblable matière :

- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Mansuy, 2016 CanLII 87307 (QC OACIQ)
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lubain, 2023 CanLII 58406 (QC OACIQ)
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Maillé, 2015 CanLII 19178 (QC OACIQ)

[21] Des suspensions de 30 jours ont été imposées dans de tels cas;

[22] Concernant le chef 2, la partie plaignante dit que l'intimé a volontairement caché l'information à l'effet que l'eau de la maison n'était pas potable;

[23] L'intimé avait cette information en main dès le début, mais a omis de l'inscrire aux deux déclarations du vendeur ainsi qu'à la fiche descriptive;

[24] Il était du devoir de l'intimé de dévoiler toute information sur l'immeuble, même celles négatives, par souci de transparence et conformément à ses obligations professionnelles, il en va du rôle fondamental du courtier;

[25] L'intimé a déclaré que l'information était disponible et qu'il en a informé verbalement tous les acheteurs intéressés;

[26] Selon Me Bérubé, le fardeau d'établir ces faits par prépondérance de la preuve par l'intimé n'a pas été fait et ne rencontre pas les enseignements de l'arrêt *Montour c. R.*, 2020 QCCA 1648 (CanLII);

[27] La partie plaignante réfère le Comité aux causes suivantes concernant les sanctions applicables :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord*, 2024 CanLII 34178 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Desautels*, 2021 CanLII 12657 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. St-Laurent*, 2016 CanLII 60402 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Varin*, 2011 CanLII 99979 (QC OACIQ)

[28] Dans des cas similaires de sanctions de suspension de 60 jours avec des amendes ont été imposées, même si les intimés en étaient à leur première infraction, dès lors les recommandations de la partie plaignante sur le chef 2 sont amplement justifiées et le principe de gradation des sanctions est respecté;

[29] Puis, Me Morin s'adresse au Comité au nom de l'intimé;

[30] Selon Me Morin, la partie plaignante n'a pas tenu compte de plusieurs facteurs atténuants dans ses représentations;

[31] Tout d'abord, il est faux de prétendre que l'intimé a voulu cacher des informations lors de sa rencontre avec la syndique;

[32] Il a été très transparent et a admis tout ce qui s'est passé lors de la mise en marché de l'immeuble;

[33] Il aurait bien voulu que la coliquidatrice signe les documents énumérés au chef 1, mais elle refusait de le faire, et ce même si elle avait signé un document permettant à l'intimé de vérifier la valeur de l'immeuble à la municipalité;

[34] La coliquidatrice a été tenue au courant de la mise en marché tout au long du processus, car son père était constamment sur place et qu'elle-même voyait à aller sur les lieux pour disposer des biens meubles;

[35] Si elle a refusé de signer les documents, c'est qu'elle ne voulait pas, ni de près ni de loin, être impliquée dans l'histoire de la maison de culture de cannabis;

[36] La coliquidatrice a signé l'acte de vente chez le notaire et personne ne l'y a contrainte;

[37] En ce qui concerne le chef 2, il a été mis en preuve que l'acheteur savait qu'il y avait des problèmes avec la salubrité de l'eau et de leur côté les vendeurs refusaient de dire qu'elle était insalubre, car leurs parents qui y étaient demeurés ne s'en étaient jamais plaints;

[38] Enfin, la partie intimée prétend qu'il faut relativiser cette affaire, car l'intimé n'a reçu qu'une rémunération de 1 900\$ et qu'il ne pouvait pas investir davantage de son temps et ses énergies pour la mise en vente;

[39] Cette transaction n'était pas rentable pour l'intimé et il faut alors banaliser les gestes posés, ce qui est totalement disproportionné avec les sanctions recherchées par la plaignante;

III. Analyse et décision

[40] Mentionnons au départ que la partie intimée n'a cité aucune jurisprudence ou doctrine pour supporter ses représentations;

[41] Deuxièmement, soumettre que pour l'intimé cette mise en marché était une petite affaire non rentable l'excusait de son manque de professionnalisme est inacceptable pour le Comité;

[42] Ayant accepté le mandat, l'intimé devait l'exécuter conformément aux règles de l'art;

[43] Si le contrat de courtage n'était pas intéressant, il aurait dû simplement le refuser, ce qui aurait évité bien des problèmes;

[44] Le profil de l'intimé démontre que celui-ci travaille de façon nonchalante et ne respecte pas ses obligations déontologiques;

[45] En 2017 il a été trouvé coupable de ne pas s'être assuré de la signature des vendeurs soient bien les leurs et a permis une modification de date après que le document ait été signé, recevant une amende et une suspension de permis de 30 jours;

[46] Puis en 2018, alors que son permis était suspendu, il a laissé ses affiches sur plusieurs immeubles et a posé pendant la même période des actes de courtage dans au moins trois dossiers;

[47] L'intimé a été condamné à une suspension de permis pendant 60 jours ainsi qu'à des amendes;

[48] Toujours en 2018, l'intimé a signé un engagement de respecter ses obligations professionnelles en dévoilant à toutes les parties à une transaction toutes les informations concernant un immeuble dont il fait la mise en marché;

[49] Malgré cet engagement, il récidive en 2020 concernant la qualité de l'eau;

[50] L'intimé a un volume de vente entre 30 et 40 transactions par année, il est donc un bon producteur, mais semble faire les choses à sa manière, sans se préoccuper de ses obligations professionnelles;

[51] Il a été suspendu une première fois pour 30 jours, puis une deuxième fois pour 60 jours, mais il ne semble pas avoir fait une introspection sérieuse pour corriger sa pratique;

[52] Le principe de la gradation des peines indique donc qu'une suspension de permis plus longue atteindra peut-être l'objectif, même si le danger de récidive semble important;

[53] Nous soulignons que bien que les deux chefs soient constitués d'infractions dans le même dossier, les faits sont suffisamment distincts pour que les suspensions de permis soient purgées de façon consécutive le tout suivant les enseignements de la cause de Tan c. Lebel, 2010 QCCA 667 (CanLII);

[54] Le Comité considère que les recommandations de la partie plaignante sont justes et appropriées dans les circonstances et les entérine;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chefs 1a) à 1f) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D6422) pour une période de 30 jours sur chacun des sous-chefs, 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;

Chef 2 :

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

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (D6422) 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 que les périodes de suspension des chefs 1a) à 1f) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive à la période de suspension du chef 2, pour un total de 90 jours;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal Le Canada Français 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

Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Mme Elyse Bouchard, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Me Alexandra Bérubé
Avocate de la partie plaignante

Me Yannick Morin
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : 10 décembre 2024