

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2573

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Suzanne Havard Grisé, courtier immobilier	Membre
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante

c.

ALI BASSAM, (H3217)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-PUBLICATION ET DE NON-DIFFUSION DE TOUTES INFORMATIONS PERSONNELLES DES PARTIES IMPLIQUÉES AUX TRANSACTIONS ET FAISANT L'OBJET DE LA PRÉSENTE PLAINTE DISCIPLINAIRE AINSI QUE TOUT RENSEIGNEMENT POUVANT PERMETTRE DE LES IDENTIFIER, ET CE, POUR ASSURER LE RESPECT DE LEUR VIE PRIVÉE ET PLUS PARTICULIÈREMENT, LES SECTIONS 1 ET 1.1 DES PIÈCES P-17, P-31 ET P-42, LES INFORMATIONS BANCAIRES ET TOUTES VALEURS MONÉTAIRES INSCRITES À LA PIÈCE P-27A), L'ADRESSE COURRIEL DU PROMETTANT-ACHETEUR 4 AUX PIÈCES P-50B) ET P-57B) ET TOUTES VALEURS MONÉTAIRES INSCRITES À LA PIÈCE P-57C), CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 95 DE LA *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER*

[1] Le 30 octobre 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait en visioconférence pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2573;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Audrey Rousseau-Carrillo et de son côté, l'intimé était présent et représenté par Me Martin Courville;

I. Aperçu

[3] La plainte était constituée de 6 chefs reprochant à l'intimé d'avoir fourni à différents courtiers immobiliers inscripteurs des lettres d'approbation de financement hypothécaire ou de confirmation de crédits disponibles qu'il ne pouvait ignorer être fausses, le tout en contravention 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] La plainte comportait également un chef d'entrave au travail de la syndique adjointe, en contravention avec les articles 80, 89 de la *Loi sur le courtage immobilier* et à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[5] Après des discussions entre les parties et leurs avocats, l'intimé s'est déclaré coupable de tous les chefs de la plainte et le Comité, après s'être assuré que le plaidoyer était libre et volontaire, a déclaré séance tenante l'intimé coupable de tous les chefs de la plainte;

[6] Puis, les parties ont déposé de consentement les pièces P-1 à P-78, cette dernière pièce étant un résumé conjoint des faits établissant la culpabilité de l'intimé sur chacun des chefs reprochés;

[7] De plus, les avocats des parties avec leur consentement ont convenu des sanctions à être imposés pour chacun des chefs, à savoir un cumulatif de 300 jours de suspension de permis, avec publication d'un avis de suspension et déboursés;

[8] Pour les motifs ci-après exposés, ces recommandations conjointes seront entérinées par le Comité;

II. Analyse

[9] Le Comité se penchera sur les questions suivantes dans la présente décision;

- Quel est le contexte factuel dans ce dossier?
- Quels sont les objectifs de l'imposition de sanctions en matière disciplinaires?
- Quels sont les facteurs objectifs et subjectifs suivis par les avocats au dossier pour en arriver aux sanctions recommandées?
- Quel est le rôle du Comité lors de recommandations communes?

[10] Contexte factuel dans ce dossier?

[11] L'intimé est devenu courtier immobilier en mai 2020 et les fautes professionnelles mis à part le chef d'entrave se sont produites entre décembre 2020 et mai 2021;

[12] L'intimé a produit des confirmations de crédit hypothécaire de différentes

institutions financières et dans tous les cas, les transactions envisagées ne se sont pas réalisées, car à défaut de financement les ventes n'ont pas eu lieu;

[13] Dans tous les chefs 1 à 6 de la plainte, l'intimé a fourni les informations fausses qui ont été fabriquées par son frère aîné Haissam Bassam;

[14] Les avocats au dossier ont reconnu que l'intimé subissait des pressions de son frère aîné et de sa famille, c'est d'ailleurs le seul intérêt qu'il pouvait avoir pour agir comme il l'a fait;

[15] Bien qu'il fût un nouveau courtier, il ne peut plaider l'ignorance de la loi à l'effet qu'on ne peut user ou savoir que des documents faux sont utilisés;

[16] Par ces gestes, l'intimé a retardé ou empêché des vendeurs de finaliser leurs transactions;

[17] En ce qui concerne le chef d'entrave, l'intimé a, à plusieurs occasions, fait défaut de rencontrer la plaignante;

[18] **Quels sont les objectifs de l'imposition de sanction en matière disciplinaire?**

[19] La jurisprudence a, depuis de nombreuses années, établi les objectifs que doit rechercher un Comité de discipline lors de l'imposition de sanctions à savoir :

- La protection du public;
- L'exemplarité;
- L'effet dissuasif;
- Le droit pour le professionnel de gagner sa vie;¹

[20] Pour adapter ces objectifs au cas à l'étude afin que la sanction soit adéquate, juste et équitable, le Comité doit examiner les facteurs objectifs et subjectifs, atténuants et aggravants dans chaque cause;

[21] De plus, en vertu des causes *Serra*² et *Mercure*³, la sanction ne doit pas être considérée comme punitive ou clémentine, mais imposée pour protéger avant tout le public;

[22] Enfin, suivant la cause de *Marston*⁴, il faut relativiser les facteurs subjectifs et les facteurs objectifs :

Les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin. On ne doit pas leur accorder une importance telle qu'ils prévalent sur la gravité objective de l'infraction puisqu'ils portent sur la personnalité de l'intimé alors que la gravité objective porte sur l'exercice de la profession.

¹ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934;

² *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2;

³ *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56;

⁴ *Martson c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178;

[23] Quels sont les facteurs objectifs et subjectifs suivis par les avocats au dossier pour en arriver aux sanctions recommandées?

[24] L'avocate de la plaignante a énuméré les facteurs subjectifs atténuants suivants :

- L'absence d'antécédents disciplinaire;
- Le plaidoyer de culpabilité;
- La bonne collaboration dans le règlement du dossier;

[25] Au niveau des facteurs objectifs aggravants, la gravité de la faute pour les chefs 1 à 6 est intense, car bien qu'il ait été l'accessoire de ces machinations, l'intimé avait l'intention de tromper, ce qui discrédite l'ensemble de la profession;

[26] Concernant le chef 7, celui de l'entrave, le Comité a depuis longtemps réaffirmé qu'une telle infraction a un niveau de tolérance nul;

[27] Tous les membres d'une profession ont le devoir de répondre aux représentants de son ordre professionnel, toute chose cessante, car une telle omission est un obstacle à la mission première d'un ordre, à savoir la protection du public;

[28] Pour les chefs 1 à 6, le spectre des sanctions pour un manquement 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* est minimalement de 30 jours de suspension de permis avec des variations vers le haut selon les circonstances de chaque cas;

[29] La partie plaignante a produit plusieurs décisions pour étayer ses propos et recommander une suspension de permis de 60 jours pour chaque chef avec les modalités que nous verrons aux conclusions;

[30] Pour le chef 7, la faute commise en infraction à l'article 80 de la *Loi sur le courtage immobilier*, est une faute distincte, car elle ne s'inscrit pas dans le continuum des autres chefs;

[31] Quel est le rôle du Comité lors de recommandations communes?

[32] En la présente affaire, les parties font des recommandations communes;

[33] En pareilles circonstances, le Comité doit traiter ces recommandations avec beaucoup de respect;

[34] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. Il doit y donner suite, sauf s'il les croit contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;

[35] La Cour suprême établit que les recommandations communes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice⁵;

[36] Dans cet arrêt, la Cour suprême précise que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue lorsque les avocats des parties présentent une recommandation commune sur sanction, notamment en regard de ce qui suit, à savoir :

[40] En plus des nombreux avantages que les recommandations conjointes offrent aux participants dans le système de justice pénale, elles jouent un rôle vital en contribuant à l'administration de la justice en général. La perspective d'une recommandation conjointe qui comporte un degré de certitude élevé encourage les personnes accusées à enregistrer un plaidoyer de culpabilité. Et les plaidoyers de culpabilité font économiser au système de justice des ressources et un temps précieux qui peuvent être alloués à d'autres affaires. Il ne s'agit pas là d'un léger avantage. Dans la mesure où elles font éviter des procès, les recommandations conjointes relatives à la peine permettent à notre système de justice de fonctionner plus efficacement. Je dirais en fait qu'elles lui permettent de fonctionner. Sans elles, notre système de justice serait mis à genoux, et s'effondrerait finalement sous son propre poids.

[41] Cependant, comme je l'ai mentionné, la présentation de recommandations conjointes ne reste possible que si les parties sont très confiantes qu'elles seront acceptées. Si elles doutent trop, les parties peuvent plutôt choisir d'accepter les risques d'un procès ou d'une audience de détermination de la peine contestée. Si les recommandations conjointes en viennent à être considérées comme des solutions de rechange insuffisamment sûres, l'accusé en particulier hésitera à renoncer à un procès et à ses garanties concomitantes, notamment la faculté cruciale de mettre à l'épreuve la solidité de la preuve du ministère public.

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimerait que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement du système de justice. Un seuil moins élevé que celui-ci jetterait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement. Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.

(Nos soulignements)

[37] Le Comité n'a d'autre choix que d'accepter ces recommandations;

[38] Le Comité entend souligner l'excellent travail effectué dans ce dossier par Me Rousseau-Carrillo et par Me Martin Courville, par leurs efforts de concertation, ils ont pu éviter une audition qui aurait au bas mot pu durer 5 jours pleins.

⁵ *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), [2016] 2 RCS 204;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE l'intimé coupable des chefs 1, 2, 3, 4, 5a), 5b) et 6 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

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*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1, 2, 3, 4, 5a), 5b) et 6 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 7 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

POUR avoir contrevenu à l'article 80 de la *Loi sur le courtage immobilier*,

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions alléguées au soutien du chef 7 de la plainte;

IMPOSE à l'intimé, les sanctions suivantes :**Chef 1 :**

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (H3217) 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;

Chef 2 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (H3217) 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;

Chef 3 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (H3217) 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;

Chef 4 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (H3217) 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;

Chef 5a) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (H3217) 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;

Chef 5b) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (H3217) 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;

Chef 6 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (H3217) 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;

Chef 7 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (H3217) 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 que les périodes de suspension des chefs 5a) et 5b) soient purgées façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive aux chefs 1, 2, 3, 4, 6 et 7 pour un total de 390 jours de suspension ;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **RÉDUIRE** les périodes de suspension imposées pour les chefs 1, 2, 3, 4, 5a), 5b) et 6 à un total 270 jours, portant ainsi la période totale de suspension à 300 jours pour l'ensemble des chefs;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le Journal de Montréal, 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 Suzanne Havard Grisé, courtier
immobilier
Membre du Comité discipline

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Audrey Rousseau-Carrillo
Avocate de la partie plaignante

Me Martin Courville
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : 30 octobre 2025