

COMITÉ DE DISCIPLINE

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-24-2539

DATE : 6 mars 2025

LE COMITÉ : Me Elysabeth Lessis, avocate	Vice-Présidente
Mme Julie Lecompte, courtier immobilier	Membre
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante

c.

HERBY DELY, (G1146)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DES NOMS ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS À LA PLAINTÉ AINSI QUE DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE ET DE NATURE FINANCIÈRE CONTENUE À LA PREUVE PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER*

- [1] Le 15 novembre 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ procédait à l'audition de la plainte no. : 33-24-2539 ;
- [2] À cette occasion, la partie plaignante était représentée par Me Lise Gagnon et l'intimé se représentait seul ;
- [3] Dès le début de l'audition, le Comité fut informé que l'intimé avait choisi de plaider coupable et que les parties déposaient conjointement le résumé des faits ;

I. La plainte

[4] L'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire comportant quatre chefs d'accusation libellés comme suit :

1. Entre le ou vers le 21 décembre 2020 et le ou vers le 6 mars 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 55115, l'Intimé ne s'est pas assuré que soit informé tout éventuel acheteur de l'existence d'un rapport d'inspection préachat faisant état de problème de fondation et ayant mené à l'annulation d'une promesse d'achat antérieure, contrevenant ainsi aux articles 62, 83 et 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

2. À compter du 13 février 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 55115, l'Intimé a privé tout éventuel acheteur d'être informé de l'existence d'un dégât d'eau en ne publiant pas, ni rendant disponible sur Centris, le formulaire de modifications MO 66715 modifiant à cet effet les déclarations du vendeur DV 37967, contrevenant ainsi aux articles 62, 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 3 mars 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 55115, l'Intimé n'a pas informé avec objectivité la courtière collaboratrice M-F. D., lorsqu'elle lui a demandé si la fondation de l'immeuble devait être pieutée par immocontacts, il lui a répondu qu'elle n'était pas pieutée, mais qu'elle n'avait pas bougé et ne bouge pas depuis sa construction, et ce, malgré qu'une expertise spécialisée confirmait que la fondation avait subi un tassement de plus de 25mm, contrevenant ainsi aux articles 62, 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. Entre le ou vers le 12 octobre 2020 et le ou vers 4 mai 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 55115, l'Intimé n'a pas transmis sans délai à son agence aucune des 13 promesses d'achat non acceptées, refusées ou annulées et les documents s'y rapportant, contrevenant ainsi aux articles 1, 10 et 11 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*.

[5] Cette plainte fut déposée contre l'intimé le 24 juillet 2024 ;

[6] Cela étant établi, les parties ont procédé à l'audition sur sanction, suite au plaidoyer de culpabilité déposé par l'intimé ;

II. Les faits

- [7] Essentiellement, la preuve¹ ainsi qu'un résumé conjoint des faits² a permis d'établir les faits suivants :
- [8] L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier (G1146) depuis le 12 octobre 2010³ ;
- [9] Le ou vers le 5 octobre 2020, les vendeurs confient à l'intimé un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'immeuble⁴. L'immeuble est situé dans la ville de Saint-Amable qui est reconnu pour un problème de sol et d'affaissement des maisons ;
- [10] L'Intimé est le beau-frère d'un des vendeurs ;
- [11] Le ou vers le 12 octobre 2020, une première promesse d'achat est reçue par l'intimé⁵;
- [12] Il est important de préciser que tous les promettants acheteurs recevront les déclarations du vendeur⁶ qui indiquent notamment :
- D3.1 : qu'il n'a pas eu d'infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs ;
 - D4. : qu'il n'y a pas de problèmes reliés au sol ; et
 - D12.3 : que les rapports, tests ou expertises ne sont pas disponibles ;
- [13] Les vendeurs répondent par une contre-proposition laquelle est refusée par les Promettants acheteurs 1 ;
- [14] Le ou vers le 19 octobre 2020, une deuxième promesse d'achat est reçue par l'intimé⁷;
- [15] Les vendeurs finissent par répondre par une contre-proposition, mais celle-ci demeure non signée par les parties⁸;
- [16] Le ou vers le 26 novembre 2020, le courtier collaborateur demande à l'Intimé « est-ce que la propriété a été pieuté (sic) ? » et l'Intimé répond qu'elle n'a pas été pieutée et qu'elle n'a jamais bougé depuis sa construction⁹ ;
- [17] Le ou vers le 9 décembre 2020, une troisième promesse d'achat est reçue par l'intimé¹⁰ ;

¹ Pièces P-1 à P-28 ;

² Pièce P-29 ;

³ Pièce P-1 ;

⁴ Pièce P-3 ;

⁵ Pièce P-5 ;

⁶ Pièce P-5(b) ;

⁷ Pièce P-6 ;

⁸ Pièce P-6 b) ;

⁹ Pièces P-20 et P-21 ;

¹⁰ Pièce P-7 ;

- [18] Le ou vers le 10 décembre 2020, les vendeurs répondent à la promesse d'achat, par une contre-proposition, laquelle est refusée par les Promettants acheteurs 3¹¹ ;
- [19] Le ou vers le 12 décembre 2020, une quatrième promesse d'achat est reçue par l'intimé¹²;
- [20] À la même date, les vendeurs répondent à la promesse d'achat par une contre-proposition laquelle est acceptée par les promettants acheteurs 4¹³ ;
- [21] Le ou vers le 18 décembre 2020, la firme Inspection en Bâtiments Maxime Lussier Inc. émet un rapport d'inspection¹⁴, lequel indique notamment ce qui suit :
- À cet effet, des indices visibles (fissure lézardée, importantes dénivellations à plusieurs planchers, etc.) semblent nous révéler un problème à la fondation. Pour ces raisons, nous recommandons que cette situation soit investiguée davantage par un professionnel qualifié. Si des travaux s'avèrent essentiels, ceux-ci risquent d'être onéreux.
- [22] Le ou vers le 21 décembre 2021, suivant la réception du rapport d'inspection, le courtier collaborateur envoie à l'Intimé le rapport d'inspection ainsi qu'un avis signé par les promettants acheteurs 4 afin de rendre la promesse d'achat, nulle et non avenue ¹⁵ ;
- [23] Le ou vers le 26 décembre 2020, une cinquième promesse d'achat est reçue par l'intimé¹⁶;
- [24] Le 30 décembre 2020, les vendeurs répondent à la promesse d'achat par une contre-proposition en s'engageant à faire un test de planimétrie avant l'inspection¹⁷ ;
- [25] Le ou vers le 30 décembre 2020, les promettants acheteurs 5 répondent à la contre-proposition par une contre-proposition et en conservant l'engagement des vendeurs à faire, à leurs frais, un test de planimétrie¹⁸ ;
- [26] Le ou vers le 30 décembre 2020, les vendeurs répondent à la promesse d'achat, par une contre-proposition et en conservant leur engagement à faire, à leurs frais, un test de planimétrie ¹⁹ ;
- [27] Les vendeurs mandatent l'expert Pierre Gosselin, ingénieur, pour faire un test de

¹¹ Pièce P-7 d) ;

¹² Pièce P-8 ;

¹³ Pièce P-8 b) ;

¹⁴ Pièce P-8 d) ;

¹⁵ Pièce P-8 e) ;

¹⁶ Pièce P-9 ;

¹⁷ Pièce P-9 b) ;

¹⁸ Pièce P-9 c) ;

¹⁹ Pièce P-9 d) ;

planimétrie. Le ou vers le 9 février 2021, l'expert Pierre Gosselin, ingénieur, fait son test de planimétrie ²⁰ ;

- [28] Le ou vers le 30 décembre 2020, une sixième promesse d'achat est reçue par l'intimé²¹;
- [29] Le ou vers le 5 janvier 2021, la firme On Inspecte inc., émet un rapport d'inspection lequel indique notamment que la situation peut laisser présager un affaissement de la fondation et/ou un sol instable et qu'une expertise plus approfondie doit être effectuée avant la transaction ²² ;
- [30] La transaction ne s'est pas concrétisée puisqu'à la suite de l'inspection certains points saillants ont fait en sorte que le promettant acheteur 6 a voulu négocier le prix à la baisse ainsi qu'avoir un délai supplémentaire pour l'obtention de son financement, les vendeurs n'ont pas donné suite à ces demandes ;
- [31] Le ou vers le 31 janvier 2021, une septième promesse d'achat est reçue par l'intimé²³;
- [32] Toujours le ou vers le 31 janvier 2021, la courtière collaboratrice envoie à l'intimé un rapport de planimétrie visant une propriété qui a été vendue sur la même rue que l'immeuble²⁴ ;
- [33] Le ou vers le 1^{er} février 2021, l'Intimé informe la courtière collaboratrice que la promesse d'achat est acceptée par les vendeurs ²⁵ ;
- [34] Le 11 février 2021, la firme Les Inspections Daniel Monast inc. émet un rapport d'inspection préachat ²⁶;
- [35] Le ou vers le 13 février 2021, l'Intimé reçoit le rapport d'inspection émis par la firme Pierre Gosselin Ingénieur Conseil, (test de planimétrie) lequel indique notamment ce qui suit :

À la lumière des observations menées sur les lieux et des analyses sommaires, la fondation a subi un tassement de plus de 25 mm de la partie droite de la maison.

Le soussigné recommande que cette fondation soit stabilisée au moyen de pieux au refus. Malgré que la déformation de 35 mm soit légèrement supérieure à la limite et qu'il y a peu de fissures aux finis architecturaux intérieurs, il est important de bien comprendre que si d'autres tassements se

²⁰ Pièces P-11 f)

²¹ Pièce P-10 ;

²² Pièce P-10 b)

²³ Pièce P-11 ;

²⁴ Pièce P-11 a) ;

²⁵ Pièce P-11 c)

²⁶ Pièce P-11 d)

produisent, des dommages plus importants sont à prévoir à la fondation. ²⁷

- [36] Toujours le ou vers le 13 février 2021, l'Intimé reçoit également par le vendeur, des informations supplémentaires concernant le feu et les murs du sous-sol de l'immeuble. Le jour même, l'intimé transfère le courriel contenant les informations reçues par le vendeur à la courtière collaboratrice ainsi que le rapport d'inspection, en précisant que les explications seront ajoutées dans les déclarations du vendeur ;
- [37] Les ou vers les 13 et 14 février 2021, les Promettants acheteurs 7 et les Vendeurs signent le formulaire de modification visant la section D14 pour modifier les déclarations du vendeur, afin de consigner les informations reçues concernant le dégât d'eau à la suite du feu²⁸ ;
- [38] Le ou vers le 24 février 2021, la collaboratrice envoie une soumission émise par la firme Nivo Fondation au montant de 56 500\$ afin d'effectuer les travaux ;
- [39] Le ou vers le 26 février 2021, les Promettants acheteurs 7 rendent la promesse d'achat nulle et non avenue²⁹ ;
- [40] La modification MO n'a pas été publiée ni rendue disponible sur Centris et l'intimé n'a pas non plus indiqué qu'il y avait une modification sur la fiche descriptive afin de modifier les déclarations du vendeur ;
- [41] Le ou vers le 2 mars 2021, la firme AL Inspection émet un rapport d'inspection et l'adjointe du courtier collaborateur envoie par courriel le rapport d'inspection à l'intimé ³⁰ ;
- [42] Le ou vers le 3 mars 2021, suivant la réception du rapport d'inspection, les Promettants acheteurs 5 rendent la promesse d'achat, nulle et non avenue ;
- [43] Le ou vers le 3 mars 2021, le courtier collaborateur M.-F.D. demande à l'Intimé si la propriété doit être pieutée et l'Intimé répond « (...) qu'elle n'est pas pieutée (sic), mais n'a pas bougé et ne bouge pas depuis sa construction ³¹;
- [44] Le ou vers le 6 mars 2021, l'Intimé a modifié l'inscription sur Centris afin d'ajouter, entre autres, les factures des réparations et l'expertise de Pierre Gosselin, ingénieur, datée du 9 février 2021³² ;

²⁷ Pièce P-11 f) ;

²⁸ Pièce P-11 g) ;

²⁹ Pièce P-11 k) ;

³⁰ Pièce P-9 f) ;

³¹ Pièce P-3 ;

³² Pièce P-3 ;

- [45] Le ou vers le 21 mars 2021, une huitième promesse d'achat est reçue par l'intimé³³;
- [46] Le 21 mars 2021, la promesse d'achat devient nulle et non avenue à la suite de l'expiration du délai pour obtenir le financement hypothécaire ;
- [47] Le ou vers le 23 mars 2021, une neuvième promesse d'achat est reçue par l'intimé³⁴ ;
- [48] Le ou vers le 23 mars 2021, les vendeurs répondent, à la promesse d'achat par une contre-proposition à laquelle les promettants acheteurs 9 n'ont pas répondu³⁵ ;
- [49] Le ou vers le 29 mars 2021, une dixième promesse d'achat est reçue par l'intimé³⁶ ;
- [50] Le ou vers le 30 mars 2021, les promettants acheteurs 10 signent une contre-proposition à laquelle les vendeurs n'ont pas répondu³⁷ ;
- [51] Le ou vers le 30 mars 2021, une onzième promesse d'achat est reçue par l'intimé³⁸ qui sera placé en deuxième rang ;
- [52] Le ou vers le 16 février 2021, une douzième promesse d'achat est reçue par l'intimé à laquelle les vendeurs n'ont pas répondu³⁹ ;
- [53] Le ou vers le 13 avril 2021, une treizième promesse d'achat est reçue par l'intimé⁴⁰;
- [54] Le ou vers le 23 avril 2021, une convention de service d'inspection préachat intervient entre la firme Diligence Inspection et les promettants acheteurs 13⁴¹ ;
- [55] Le ou vers le 4 mai 2021, les vendeurs signent une contre-proposition afin d'indiquer notamment qu'elle est conditionnelle à ce que la première promesse d'achat soit annulée ;
- [56] Le ou vers le 19 avril 2021, une quatorzième promesse d'achat est reçue par l'intimé⁴² ;
- [57] Le ou vers le 3 mai 2021, la firme Inspection Tessier émet un rapport d'inspection préachat dans lequel des réparations majeures et/ou importantes doivent être prévues notamment en lien avec : l'aménagement extérieur, le vide sous toit, le câblage de

³³ Pièce P-12 ;

³⁴ Pièce P-13 ;

³⁵ Pièce P-13 c) ;

³⁶ Pièce P-14 ;

³⁷ Pièce P-14 b) ;

³⁸ Pièce P-15 ;

³⁹ Pièce P-13 b) ;

⁴⁰ Pièce P-16 ;

⁴¹ Pièce P-17 c) ;

⁴² Pièce P-18 ;

distribution, la pompe de puisard, l'évacuation des eaux, etc.⁴³ ;

- [58] Le ou vers le 12 mai 2021, suivant la réception du rapport d'inspection préachat, les promettants acheteurs 14 et les vendeurs diminuent le prix de vente de l'immeuble afin de tenir compte des travaux mentionnés dans le rapport ;
- [59] Le ou vers le 19 mai 2021, les promettants acheteurs 14 se déclarent satisfaits de l'inspection effectuée, en conséquence, ils rendent cette condition réalisée⁴⁴ ;
- [60] Le ou vers le 8 juin 2021, la courtière collaboratrice N.I. des promettants acheteurs 14 envoie, par courriel, la soumission pour les travaux sur la fondation qui doit être fait en urgence puisque non sécuritaire pour les habitants, et ce, à la demande de la banque, pour un montant de 54 000\$ en sus des taxes⁴⁵ ;
- [61] Dans ce courriel, la courtière collaboratrice N.I. demande également à l'Intimé de voir avec les vendeurs pour diminuer le prix, compte tenu que ses clients peuvent seulement assumer la moitié de ce montant ;
- [62] L'Intimé répond, par courriel, le 8 juin 2021, qu'il n'y a pas de situation d'urgence, que ses clients ont habité l'immeuble pendant environ 10 ans et demande si la banque peut financer les travaux ;
- [63] Toujours le ou vers le 8 juin 2021, l'Intimé informe la courtière collaboratrice N.I. des promettants acheteurs 14 que les deux (2) autres promettants acheteurs potentiels ont leurs approbations finales sans condition, qu'ils ne trouvent rien et qu'ils attendent « qu'on les contacte » ;
- [64] Le ou vers le 8 juin 2021, les promettants acheteurs 14 et les vendeurs diminuent le prix de vente de l'immeuble⁴⁶ ;
- [65] Le 25 juin 2021, la vente intervient entre les vendeurs et les promettants acheteurs 14 ;
- [66] Le ou vers le 25 août 2022, la firme Alerte Fissure inc. émet une facture au montant de 63 121,28\$ laquelle vise des travaux visant l'exclusion de pieux, drain et membrane (mur arrière) de l'Immeuble⁴⁷ ;
- [67] Le ou vers le 3 mai 2021, une quinzième promesse d'achat est reçue par l'intimée qui sera placée en 2^{ème} rang ;
- [68] Le ou vers le 15 février 2023, dans le cadre de l'enquête, l'intimé confirme avoir 10

⁴³ Pièce P-18 d) ;

⁴⁴ Pièce P-18 g) ;

⁴⁵ Pièce P-23 ;

⁴⁶ Pièce P-18 h) ;

⁴⁷ Pièce P-18 j) ;

promesses d'achat devant lui et qu'il transmet parfois tous les documents à l'agence, mais pas toujours⁴⁸ ;

[69] L'Intimé ne transmet pas à l'agence les promesses d'achats et les documents s'y rapportant, et ce, pour le maintien des registres et des dossiers à l'exception de la promesse d'achat des promettants acheteurs 14 et des documents s'y rapportant ;

[70] L'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire ;

III. Sanctions suggérées

[71] La partie plaignante suggère d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

Chefs 1, 2 et 3 : une suspension de 60 jours concurrente ;

Chef 4 : une suspension de 60 jours consécutifs à la suspension indiquée pour les chefs 1, 2 et 3 ;

[72] La partie intimée suggère plutôt les sanctions suivantes :

Chefs 1, 2, 3 et 4 : une suspension de 60 jours concurrente ;

[73] La partie plaignante demande que tous les déboursés soient à la charge de l'intimé incluant les frais de publication de l'avis de suspension ;

[74] Me Gagnon souligne que les 4 critères établis par la jurisprudence,⁴⁹ soit :

- La protection du public ;
- L'exemplarité ;
- La dissuasion ;
- Le droit du professionnel de gagner sa vie.

[75] Cette même jurisprudence nous enseigne :

[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

⁴⁸ Pièce P-22 ;

⁴⁹ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII, 32934 (QCCA),
Marston c. A.M.F., 2009 QCCA 2178 (CanLII) ;

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.⁵⁰

[76] La protection du public doit demeurer la première préoccupation du Comité ;

[77] Dans *Mercure*⁵¹, le Tribunal des professions :

(38) Une sanction disciplinaire n'est pas un instrument punitif. Elle n'a pas pour fonction de punir un délinquant qui a été reconnu coupable d'avoir transgressé la loi par la commission d'un crime ou d'une infraction. Elle a plutôt pour fonction de réguler la pratique d'une profession aux plans déontologique et éthique afin d'assurer que le public qui y a recours soit protégé contre des écarts de conduite jugés inadmissibles par les pairs.

[78] Pour justifier ces recommandations, la partie plaignante a produit un cahier d'autorités qui traite de chaque chef pour lesquels l'intimée a plaidé coupable ;

[79] De son côté, l'intimé commente les demandes de l'intimée en précisant simplement qu'il souhaiterait que les sanctions soient concurrentes et non consécutives pour le chef 4 ;

IV. Analyse et décision

[80] Tout d'abord, concernant les facteurs atténuants, le Comité a considéré que :

- L'intimé a plaidé coupable à tous les chefs ;
- L'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire ;

[81] Concernant les facteurs aggravants, le comité a tenu en compte que :

- L'intimé est un courtier d'expérience ;
- Lors du début de l'enquête, l'intimé a eu des affirmations contradictoires qui démontrent un manque de collaboration de celui-ci ;
- Plusieurs promesses d'achats ont été annulées suite à des inspections payées par les potentiels acheteurs (public) qui auraient pu être évitées, si l'intimé avait publié l'information qu'il détenait. Il y a donc eu un impact direct sur le public par des dépenses qui auraient pu être évitées ;
- Ne pas avoir modifié la déclaration du vendeur ;
- Aucune modification sur Centris ou sur la fiche descriptive pour le dégât

⁵⁰ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII, 32934 (QCCA) ;

⁵¹ *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, CanLII 2003 2021 QCTP 56 ;

d'eau ;

- Avoir camouflé des informations à des collaborateurs, et ce même, si on lui posait la question (via Immocontact) ;
- Gestes répétés ;
- Il s'agissait de graves problèmes qui engendraient des frais de travaux importants (problèmes de structures et dégâts d'eau) ;

- [82] Le devoir d'information est au cœur de la profession d'un courtier immobilier. Informer des facteurs défavorables est une information de base à transmettre, car il en va de l'image de la profession. La transparence d'un courtier est primordiale pour la protection du public ;
- [83] La déclaration du vendeur est le document central dans le travail d'un courtier immobilier. L'objectif est d'informer les potentiels acheteurs, mais également, il fait mention de l'obligation de mettre à jour continuellement les informations contenues à cette déclaration. Ce document protège autant le vendeur que l'acheteur et permet souvent d'éviter des poursuites judiciaires ;
- [84] La déclaration du vendeur se doit de représenter la réalité pour permettre aux potentiels acheteurs de visiter en ayant cette information en tête, mais également de pouvoir avoir la liberté de demander des précisions. Cette information aura également un impact sur la décision ou non pour les acheteurs potentiels de faire une inspection ou pas ;
- [85] D'ailleurs, en cas d'inspection, en ne donnant pas toutes les informations, cela prive l'inspecteur mandaté d'avoir des informations importantes lui permettant de faire adéquatement son travail ;
- [86] Ce manque de transparence a également un impact sur un courtier collaborateur qui a également un devoir de vérifier les facteurs défavorables d'un immeuble. Il sera alors ardu de conseiller ses clients ;
- [87] Le Comité note également la répétition du geste de l'intimé. En effet, celui-ci a obtenu l'information le 20 décembre 2020 et ce n'est que le 6 mars 2021 qu'il a divulgué l'information ;
- [88] Centris est un outil fondamental pour les transactions immobilières, étant un outil qui permet d'avoir une information vérifiée et exacte pour le public ;
- [89] L'intimé a fait preuve de témérité en transgressant à plusieurs reprises la règle, et ce volontairement. Il avait des rapports, une soumission, il savait que cet endroit était reconnu pour avoir des problèmes de sol, il n'a pas donné les bonnes informations à une collaboratrice alors qu'il détenait les informations ;

- [90] L'intimé a voulu favoriser son beau-frère en camouflant la situation et pour ainsi finaliser la vente ;
- [91] Il a également nié l'urgence du pieutage en mentionnant que ses clients avaient demeuré dans la maison durant 10 ans. Malgré tout, l'intimé nie la gravité du problème;
- [92] Quant au chef 2, le dégât d'eau est survenu suite à un feu. La déclaration du vendeur ne fait aucunement état d'un dégât d'eau. Une modification est effectuée avec les promettants acheteurs et lors d'un échange de courriels, l'intimé mentionne qu'il va ajouter l'information à la déclaration du vendeur. Il connaît donc la règle ;
- [93] Finalement, les promettants acheteurs annulent leur promesse d'achat et la modification ne sera jamais publiée et aucun autre inspecteur n'a soulevé le problème;
- [94] Cette situation démontre l'importance de divulguer les informations. Un dégât d'eau est une information essentielle pour un potentiel acheteur ;
- [95] L'intimé avait donc une volonté consciente de ne pas divulguer l'information en l'espèce ;
- [96] Concernant le chef 3, lorsque la collaboratrice lui demande des informations, l'intimé est conscient de 5 rapports d'inspection dont une expertise de planimétrie, une soumission et 7 promesses d'achat dont 4 qui ont été annulées pour le problème de l'immeuble. Malgré tout, il ne transmet pas la bonne information ;
- [97] Dans *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gauthier*, le comité indique :
- [58] Quand il s'agit d'une faute alors que le professionnel transgresse volontairement la règle, un tel comportement nécessite une suspension de permis plus ou moins longue compte tenu de la gravité objective de la faute et de la mise en péril de la protection du public;⁵²
- [98] Dans le présent dossier, quant aux chefs 1, 2 et 3, le Comité estime que les sanctions suggérées par la partie plaignante sont raisonnables et assurent adéquatement la protection du public ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Brunelle*, 2017 CanLII 68056 (QC OACIQ)
 - *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Larouche*, 2016 QCCQ 14687 (CanLII)

⁵² *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gauthier*, 2021 CanLII 72633 (QC OACIQ) ;

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hamel*, 2013 CanLII6281 (QC OACIQ)
- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Martel*, 2007 CanLII 86834 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Varin*, 2011 CanLII 99979 (QC OACIQ)

[99] Concernant le chef 4, nous pouvons considérer qu'il y a une gravité importante puisque l'intimé a omis de transmettre les informations et documents à son agence dans le but de dissimuler de l'information ;

[100] Ce mécanisme établi avec l'agence du courtier est essentiel pour la protection du public, car cela permet une surveillance des courtiers immobiliers ;

[101] La jurisprudence nous enseigne que lorsqu'il y a une intention malveillante ou que cela vise à camoufler une information, la suspension est de mise ;

[102] Sur 15 promesses d'achats, une seule a été fournie à l'agence, et il s'agit de la promesse d'achat des acheteurs (soit les promettants acheteurs 14) ;

[103] L'effet de répétition et l'objectif de camoufler une information par l'intimé viennent confirmer que la sanction adaptée est une suspension de 60 jours ;

[104] Dans le présent dossier, quant au chef 4, le Comité estime que la sanction suggérée par la partie plaignante est conforme aux précédents jurisprudentiels :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gagnon*, 2022 CanLII 34820 (QC OACIQ)
- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Paolini*, 2009 CanLII 92299 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Laflèche*, 2014 CanLII 69405 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hervieux*, 2017 CanLII 56851 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Drouin*, 2024 CanLII 102684 (QC OACIQ)

[105] Quant au volet concurrent versus consécutif, le Comité tient compte de l'enseignement

de la jurisprudence dans l'arrêt R. c. Bélanger⁵³ ainsi que l'arrêt de la Cour d'appel Dubé c. R⁵⁴ notamment que les sanctions devraient être concurrentes si les délits résultent d'un événement uniquement ou si nous sommes dans le cadre d'une infraction qui comporte un élément aggravant justifiant une peine consécutive ;

[106] Par ailleurs, dans la décision Massé⁵⁵ il est expliqué que les infractions se sont déroulées dans des périodes très contemporaines l'une de l'autre et que les actes dérogatoires faisaient partie du même stratagème. Les chefs étaient intimement liés ;

[107] Considérant les faits, le Comité considère que nous sommes dans une situation où la suspension de l'intimé devrait être de manière concurrente pour les 4 chefs considérant les périodes contemporaines et que la preuve ne révèle pas d'éléments aggravants suffisants pour déroger à la règle des sanctions concurrentes;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;

DÉCLARE l'intimé coupable des infractions reprochées aux chefs 1, 2, 3 et 4 de la plainte, et plus particulièrement comme suit :

Chefs 1, 2 et 3 : pour avoir contrevenu à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1).

Chef 4 : 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 des autres dispositions législatives et réglementaires alléguées au soutien des chefs 1, 2, 3 et 4 de la plainte ;

IMPOSE à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G1146) 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;

⁵³ R. c. Bélanger [1992] RJQ 2710 (C.A.) ;

⁵⁴ Dubé c. R., 2006 QC CA 699 ;

⁵⁵ Massé c. Deschamps, 2017 QCCQ 14262 (CanLII) ;

Chef 2

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G1146) 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 (G1146) 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 (G1146) 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 1, 2, 3 et 4 soient purgées de façon concurrente entre elles;

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.

Elysabeth Lessis

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Me Elysabeth Lessis, avocate
Vice-Présidente du Comité discipline

Julie Lecompte

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Mme Julie Lecompte, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Sylvain Thibault

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Lise Gagnon
Procureure de la partie plaignante

Monsieur Herby Dely
Intimé – se représentant seul

Date d'audience : 15 novembre 2024