

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2553

DATE :

LE COMITÉ : Me Élysabeth Lessis, avocate
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
M. Christian Goulet, courtier immobilier

Vice-présidente
Membre
Membre

BILLAL OUYAHIA, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

CARL POIRIER, (G2530)
Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE LA SECTION 1.1 DE LA PIÈCE P-4, DES PAGES 4 À 6 DE LA PIÈCE P-5A), DES INFORMATIONS PERSONNELLES CONTENUES À LA PIÈCE P-7, DES SECTIONS 5, 6.1 ET 6.2 DE LA PIÈCE P-8, L'ENTIÈRETÉ DE LA PIÈCE P-11, DU COURRIEL DES ACHETEURS CONTENUS AUX PIÈCES P-14, P-16, P-18A), P-18D), P-18E), P-18F), P-18G), DE LA PAGE 1 DE LA PIÈCE P-19 ET TOUTES INFORMATIONS BANCAIRES CONTENUES À LA PIÈCE P-21, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 13 juin 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-24-2553;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Éric Bellavance et de son côté, l'intimé était représenté par Me Chantal Bouchard;

I. La plainte

[3] La partie intimée fait l'objet d'une plainte comportant trois chefs d'accusation, soit :

1. Alors qu'il agissait comme intermédiaire des promettants acheteurs S.G. et R.C. dans le cadre de la promesse d'achat PA 74465 visant un immeuble situé à Québec, l'Intimé ne les a pas conseillés ou informés objectivement quant aux éléments suivants :

a) entre les ou vers les 19 septembre et 2 octobre 2020, la possibilité de faire inspecter les installations septiques et d'en faire vérifier la conformité;

b) entre les ou vers les 19 septembre 2020 et 24 février 2021, la présence d'une bande de protection riveraine;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 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. Entre les ou vers les 19 septembre 2020 et 3 mai 2021, alors qu'il agissait comme intermédiaire des promettants acheteurs S.G. et R.C. dans le cadre de la promesse d'achat PA 74465 visant un immeuble situé à Québec, l'Intimé n'a pas entrepris les démarches afin de découvrir ou de valider l'exactitude des informations qu'il fournissait à ses clients relativement à la conformité des installations septiques, contrevenant ainsi aux articles 5 et 84 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 1er avril 2021, alors qu'il agissait comme intermédiaire des promettants acheteurs S.G. et R.C. dans le cadre de la promesse d'achat PA 74465 visant un immeuble situé à Québec, l'Intimé ne les a pas conseillés ou informés objectivement quant à la clause 10.5 de leur promesse d'achat, contrevenant ainsi aux articles 15 et 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

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

II. Les faits

[5] La partie plaignante a déposé en preuve les pièces P-1 à P-26, incluant le résumé conjoint des faits;

[6] L'intimé est courtier immobilier depuis 2012;

[7] L'intimé représentait les Acheteurs. Le 18 septembre 2020, les Acheteurs

demandent à l'intimé pour visiter l'immeuble;

[8] Les Acheteurs étaient à la recherche d'une propriété ayant suffisamment de place pour construire un garage et une piscine, chose qui avait été dénoncée et sue de tous. Il s'agissait de leur premier achat immobilier et ils ont fait appel à l'intimé pour les représenter et les guider dans cet achat important;

[9] Le 19 septembre 2020, l'intimé rédige une promesse d'achat, pour les Acheteurs, conditionnelle aux éléments suivants :

- a. L'obtention d'un emprunt hypothécaire dans les 12 jours (6.2) ;
- b. L'inspection de l'Immeuble (8.1) ;
- c. L'examen de documents dans les 5 jours, à savoir (9.1) :
 - Facture et/ou preuve de vidange de la fosse septique ;
 - Copie du bail ;
 - Plans et devis de l'ajout d'étage ;
 - Copie de la soumission ou copie de la facture totale des travaux ;
- d. La production d'un nouveau certificat de localisation aux frais des vendeurs (12) ;

[10] Aucune annexe eau potable et installations septiques n'accompagne la promesse d'achat;

[11] L'intimé n'est alors pas au courant qu'une promesse d'achat a été rendue nulle et non avenue, suite à une inspection et demande d'information à la Ville de Québec concernant notamment les installations septiques. En effet, l'âge des installations septiques et les potentiels travaux à effectuer ont été pris en compte dans cette décision par les premiers promettants acheteurs;

[12] Le ou vers le 19 septembre 2020, la courtière des Vendeurs remet aux Acheteurs les pages impaires du rapport de sept pages de la Ville de Québec concernant l'installation de la fosse septique et du filtre à sable hors-sol sur l'Immeuble daté du 30 mars 1982;

[13] Le 20 septembre 2020, les Vendeurs acceptent la promesse d'achat;

[14] Le 29 septembre 2020, la firme Inspection Poliquin Inc. émet un rapport d'inspection de l'Immeuble, lequel ne couvre pas l'inspection des installations septiques;

[15] Le 1^{er} octobre 2020, un des acheteurs demande à l'intimé de l'orienter dans la prochaine étape suivant l'inspection achat et demande s'il ne serait pas plus sage de faire

inspecter la fosse septique avant de confirmer l'achat;

[16] Le 2 octobre 2020, l'intimé répond que l'idéal aurait été de faire la demande lors de la préparation de l'offre, mais qu'à son avis, il s'agit d'une fosse en béton qui a une longue durée de vie. Il le rassure en lui disant que personnellement, ça ne l'inquiète pas, mais que s'il y tient, il peut en faire la demande;

[17] Les Acheteurs se déclarent alors satisfaits du rapport d'inspection et de la vérification des documents;

[18] Le 1^{er} décembre 2020, le certificat de localisation est émis, lequel indique notamment :

Protection des rives

Ladite propriété est partiellement affectée d'une bande de protection riveraine établie par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (R.L.R.Q. c. Q-2, r.17.3). Ladite propriété est partiellement affectée d'une bande de protection riveraine établie par le règlement actuel de zonage de la municipalité.

Suite à notre visite des lieux, nous avons constaté la présence d'un cours d'eau, tel que représenté sur le plan ci-joint. Selon le plan de zonage de la municipalité, celui-ci serait classé intermittent. La bande de protection a donc été appliquée en conséquence. Seule l'analyse de ce cours d'eau par un biologiste permettrait de déterminer avec certitude si ce dernier est intermittent ou régulier.

[19] Le 23 février 2021, la Ville de Québec confirme aux Acheteurs l'existence d'une bande de protection riveraine et indique que la réglementation en vigueur ne leur permet pas d'installer une piscine à n'importe quel endroit sur le terrain;

[20] Les Acheteurs sont alors surpris de cette information et demandent des explications. L'intimé répond que les normes ont changé au cours des dernières années au niveau de la ville, ce qui peut engendrer ces demandes;

[21] Aucune vérification n'avait été faite par l'intimée au préalable et aucune explication n'a été donnée aux acheteurs et ce sachant qu'un des éléments marquants de la transaction était l'installation d'une piscine;

[22] Les Acheteurs avaient seulement reçu le plan, mais n'avaient pas reçu le contenu du certificat de localisation lors de la promesse d'achat;

[23] Les Acheteurs font inspecter la fosse septique en mars 2021 et les conclusions du rapport mentionnaient des travaux de plus de 25 000\$;

[24] L'intimé conseille aux acheteurs de soit aller de l'avant tel quel ou demander une

baisse de prix en fonction des travaux à effectuer, mais sans garantie que les vendeurs accepteront ou de se retirer du processus d'achat, mais sans garantie que les vendeurs ne feront pas de poursuite judiciaire;

[25] Or, l'intimé a omis de conseiller objectivement les acheteurs sur le contenu de la clause 10.5 de la promesse d'achat (vice ou irrégularité);

[26] Le 3 mai 2021, la vente intervient entre les Vendeurs et acheteurs;

[27] Le 9 juin 2021, les Acheteurs font installer de nouvelles installations septiques au coût d'un peu plus de 27 000\$;

[28] À l'été 2021, les Acheteurs font installer une piscine dans la cour latérale de l'Immeuble;

[29] À la décharge de l'intimé, il n'a aucun antécédent disciplinaire;

III. Recommandations communes

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

Chef 1a) : le paiement d'une amende de 2 000 \$ et une formation soit « Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier (Autoformation) (OACIQ) »;

Chef 1b) : le paiement d'une amende de 2 000 \$ et une formation soit « Le certificat de localisation (OACIQ) »;

Chef 2 : le paiement d'une amende de 2 000 \$; et une formation soit « Eau potable et eaux usées : les immeubles non desservis (OACIQ) »;

Chef 3 : le paiement d'une amende de 3 000 \$;

Et, considérant la globalité de la sanction, de réduire le montant total des amendes à la somme globale de 4 000 \$;

[31] Les parties conviennent également de faire condamner l'intimé à tous les frais de l'instance;

[32] Me Bellavance explique au Comité que les sanctions suggérées répondent aux 4 critères établis par la jurisprudence¹ pour obtenir une sanction juste et équitable au regard des circonstances de l'infraction soit :

- La protection du public;

¹ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII, 32934 (QCCA), *Marston c. A.M.F.*, 2009 QCCA 2178 (CanLII) ;

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

[33] Les parties ont tenu compte des facteurs aggravants suivants :

- L'expérience de l'intimé au moment des infractions;
- Il s'agissait du premier achat immobilier des acheteurs;
- Préjudice aux acheteurs de 27 000\$ pour les installations septiques;
- Préjudice aux acheteurs de ne pas pouvoir installer une piscine dans la Cour arrière. La piscine a donc dû être installée sur le côté de la maison;
- L'intimé a eu des propos rassurants face aux inquiétudes des acheteurs concernant la fosse septique;
- Une rétribution de 6 700\$ plus taxes pour les services de l'intimé;
- Le fait d'avoir une bande riveraine a nécessité une assurance titre. Cette information était disponible au début du dossier et n'a pas été adéquatement transmise aux Acheteurs;

[34] Pour les facteurs atténuants, les parties ont considéré les facteurs suivants :

- Aucun antécédent disciplinaire;
- Le plaidoyer de culpabilité de l'intimé;
- Sa bonne collaboration à l'enquête et au processus disciplinaire incluant sa participation à la rédaction du résumé des faits;
- Il s'agit plutôt de négligence. Il n'y avait pas une intention consciente, de la part de l'intimé, de transgresser la norme;
- Préalablement, au mandat de l'intimé, la courtière des Vendeurs avait une promesse d'achat qui avait été annulée en raison des enjeux de fosses septiques. Or, celle-ci a omis de transmettre cette information à l'intimé. Information très importante qui aurait pu alerter l'intimé sur cette question.

[35] Les sanctions suggérées s'inscrivent dans la fourchette des sanctions habituellement imposées pour cette catégorie d'infraction, tel qu'il appert de la jurisprudence produite soit :

Pour les chefs 1 et 3 (ne pas avoir conseillé et informé objectivement) :

- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Lainey*, 2009 CanLII 92371 (QC OACIQ)

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Buisson*, 2018 CanLII 73088 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Perreault*, 2022 CanLII 27832 (QC OACIQ)

Pour le chef 2 (n'a pas entrepris des démarches afin de découvrir ou valider l'exactitude des informations qu'ils donnaient à ses clients) :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Labbé*, 2022 CanLII 42251 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Roy*, 2023 CanLII 100107 (QC OACIQ)

[36] Les parties conviennent que pour respecter le principe de globalité, ils ont substitué une réprimande à l'amende prévue aux chef 1a) et 3, ce qui donne un total de 4000\$, plus les formations²;

[37] L'imposition de plusieurs formations atténue le risque de récidive et l'absence de mauvaise foi milite en faveur de la sanction suggérée au Comité. Celle-ci est individualisée en tenant compte du portrait de l'intimé. Les parties demandent donc au comité d'entériner les sanctions suggérées;

IV. Analyse et décision

[38] La jurisprudence a établi l'importance que doit accorder le Comité de discipline aux recommandations communes formulées par les parties. Ainsi, 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 Comité³;

[39] En l'espèce, le Comité est d'avis que les sanctions suggérées sont raisonnables et assurent adéquatement la protection du public;

[40] Elles sont également conformes aux précédents jurisprudentiels en semblables matières;

[41] De surcroît, l'obligation de suivre des cours de perfectionnement diminue grandement le risque de récidive et assure, pour l'avenir, la protection du public;

[42] Pour l'ensemble de ces motifs, le Comité entérine la recommandation commune des parties.

2 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Pluviose*, 2020 QCCQ 8495 (CanLII);

3 *Gaudy c. Chiropraticiens*, 2023 QCTP 48 (CanLII) par. 10 et 25;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND acte du plaidoyer de culpabilité de la partie intimée;

DÉCLARE la partie intimé coupable des chefs 1 à 3 et plus particulièrement comme suit :

Chefs 1a) et 1b) et 3 : pour avoir contrevenu à l'article 83 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 2 : pour avoir contrevenu à l'article 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*, (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1)

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 à 3 de la plainte.

IMPOSE à la partie intimée les sanctions suivantes :

Chef 1a) :

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

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans un délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « **Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier (Autoformation) (OACIQ)** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 1b) :

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

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans un délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de six (6) heures intitulée « **Le certificat de localisation (OACIQ)** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 2 :

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

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans un délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « **Eau potable et eaux usées : les immeubles non desservis (OACIQ)** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 3 :

ORDONNE le paiement d'une amende de 3 000 \$;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **RÉDUIT** le montant total des amendes à la somme globale de 4 000 \$;

CONDAMNE l'intimé à tous les frais de l'instance.

Me Élysabeth Lessis, avocate
Vice-présidente du Comité de discipline

Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Éric Bellavance
Procureur de la partie plaignante

Me Chantale Bouchard
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 13 juin 2025