

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-24-2537

DATE : 3 avril 2025

| | |
|---|----------------|
| LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat | Vice-président |
| Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier | Membre |
| M. Christian Goulet, courtier immobilier | Membre |

SYLVAIN LAVERGNE, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

ALBERT DUY VU, (H2320)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-PUBLICATION ET NON-DIFFUSION DE TOUT RENSEIGNEMENT PERSONNEL ET FINANCIER SE TROUVANT DANS LA PREUVE, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

I. L'AUDITION SUR CULPABILITÉ

[1] Le 29 janvier 2025, par visioconférence, le Comité de discipline de l'OACIQ (ci-après « le Comité ») prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé relativement à la plainte modifiée suivante :

1. (Retiré);

2. À Montréal, à compter du ou vers le 12 novembre 2020, l'intimé a fait défaut de s'assurer que son client, le promettant acheteur N.B., soit informé que l'immeuble objet de la transaction faisait notamment l'objet d'une

cotisation spéciale en lien avec des problèmes liés à ses façades tel que noté au procès-verbal de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires du 27 octobre 2020 mentionné expressément à la déclaration des vendeurs DV 86550, contrairement 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* (RLRQ, c. c-73.2, r. 1);

3. À Montréal, à compter du ou vers le 26 novembre 2020, l'Intimé a fait défaut de conseiller son client, le promettant acheteur N.B., à la suite d'une demande expresse de la part de celui-ci relativement aux documents afférents à la déclaration des vendeurs DV 86550, contrevenant ainsi 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* (RLRQ, c. c 73.2, r. 1);

4. À Montréal, à compter du ou vers le 12 novembre 2020, l'Intimé a fait défaut de transmettre sans délai à l'agence pour laquelle il agissait les documents afférents à la déclaration des vendeurs DV 86550, contrevenant ainsi aux articles 1 et 13 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences* (RLRQ, c. C-73.2, r. 4).

(Le Comité souligne)

[2] Rappelons que ce plaidoyer de culpabilité engendre une reconnaissance par l'intimé que les faits reprochés constituent des fautes disciplinaires¹.

[3] Ainsi, sur le chef 2, l'intimé est déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, qui se lit comme suit :

Art. 85. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.

(Le Comité souligne)

[4] À l'égard du chef 3, le Comité déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu à l'article 83 du *Règlement*, car celui-ci répond de façon plus précise à l'infraction commise dans la présente affaire. Il ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard de l'autre disposition de rattachement, soit l'article 85 du *Règlement*.

[5] L'article 83 du *Règlement* se décline comme suit :

¹ *Pivin c. Inhalothérapeutes*, 2002 QCTP 32, par. 13;

Art. 83. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

(Le Comité souligne)

[6] Enfin, quant au chef 4, l'intimé est déclaré coupable d'avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences* et la suspension conditionnelle des procédures est ordonnée sur l'autre disposition réglementaire de rattachement invoquée au soutien du chef d'accusation.

[7] Cela étant dit, une fois l'intimé déclaré coupable par le Comité, les procureurs des parties demandent d'ajourner l'audition afin de leur permettre de poursuivre des négociations en vue de possiblement soumettre une recommandation conjointe sur sanction au Comité.

[8] Le Comité fait droit à cette demande d'ajournement et fixe l'audition sur sanction au 25 février 2025 par visioconférence Zoom.

II. L'AUDITION SUR SANCTION

[9] Le 25 février 2025, les parties déposent les pièces SP-1 à SP-14 de même qu'un énoncé conjoint des faits sous la cote SP-15. La partie plaignante soumet également au Comité un plan d'argumentation détaillé sur la sanction.

[10] Les faits en l'espèce sont simples, clairs et non contestés.

[11] Tous s'entendent pour dire que l'intimé a manifestement failli à ses devoirs d'information et de conseil lorsqu'il représentait le promettant-acheteur intéressé par une unité de copropriété divise dans le présent dossier.

[12] Sur les chefs 2 et 4, les procureurs des parties s'entendent même sur la sanction qui doit être imposée par le Comité, soit :

Chef 2: une amende de **2 000 \$** et l'obligation de suivre la formation intitulée « *La déontologie présentée dans votre pratique quotidienne (autoformation)* » dispensée par l'OACIQ;

Chef 4 : une amende de **2 000 \$** et l'obligation de suivre la formation intitulée « *La documentation des dossiers* » dispensée par l'OACIQ.

[13] Tel que mentionné au cours de l'instruction, le Comité considère que les sanctions recherchées sur les chefs 2 et 4 constituent une recommandation conjointe des procureurs des parties au sens de la jurisprudence. Ainsi donc, considérant que les sanctions recherchées ne sont pas contraires à l'intérêt public ni déraisonnable, elles seront entérinées par le Comité.

[14] Dès lors, il ne reste qu'à déterminer la sanction appropriée sur le chef 3.

[15] Quant au chef 3, l'intimé a fait une erreur qui a eu des conséquences financières envers son client. Effectivement, la preuve établit que l'intimé a avisé son client promettant-acheteur que les documents obtenus via la clause 9.1 d'une promesse d'achat étaient « corrects » alors que ce n'était pas le cas. L'examen des documents obtenus par l'intimé n'a pas été effectué avec suffisamment de soin. De plus, comme nous le verrons plus loin, dans une liasse de documents supplémentaires divulgués par le courtier inscripteur, l'intimé n'a pas vu un autre document important. Comme résultat, le promettant-acheteur a dû faire face à une cotisation spéciale de 16 580,42 \$².

[16] Or, sur ce dernier chef d'accusation, les parties n'ont pas le même point de vue quant à la sanction qui serait juste et appropriée au cas de l'intimé.

[17] La partie plaignante est d'avis qu'une suspension de permis de **30 jours** est justifiée considérant la grande gravité objective de la faute déontologique et le fait que l'intimé a complètement abdiqué son rôle de courtier immobilier ainsi que son devoir de conseil.

[18] De son côté, la partie intimée plaide qu'il s'agit d'une erreur d'inadvertance d'un courtier inexpérimenté, qu'il n'y a pas eu transgression volontaire de la norme déontologique et que dans un tel contexte, l'imposition d'une suspension serait une sanction non indiquée et punitive. Une amende est donc une sanction plus appropriée.

[19] Cela étant dit, l'intimé est dûment assermenté. Il débute son témoignage en précisant son parcours et le fait qu'entre 2017 et 2019, il travaille à titre d'adjoint d'un courtier immobilier.

[20] En 2019, l'intimé obtient son permis de courtage immobilier.

[21] En 2020, lors de la présentation de la promesse d'achat visant la copropriété (ci-après le « Condo »), son client, un dénommé Nabil, a une certaine expérience en immobilier puisqu'il détenait alors trois immeubles.

² Voir les paragraphes 18 à 21 de l'Énoncé conjoint des faits SP-15 et la pièce SP-11;

[22] Questionné sur le contenu de la déclaration du vendeur³ et particulièrement les problèmes d'infiltrations et fuites d'eau, il comprend à l'époque que les dommages par l'eau causés au Condo proviennent d'une unité voisine et que la responsabilité pour ces dommages a été prise en charge par le syndicat de la copropriété.

[23] Toujours relativement à la déclaration du vendeur, l'intimé était persuadé qu'il n'y avait pas de véritable problème notamment en raison de la deuxième déclaration du vendeur à la section D15 du formulaire où le vendeur s'engageait à prendre en charge la cotisation spéciale de 2020-2021.

[24] Cette déclaration du vendeur a été remise à Nabil après la visite du Condo par l'intimé. L'intimé visite le Condo pour le compte de Nabil puisque ce dernier est alors à Dubaï. Il prend des vidéos du Condo et les transmet à Nabil.

[25] Bref, à ce moment, selon l'intimé, tout semble conforme puisque le seul problème identifié, soit les dommages causés par l'eau, sera assumé par le propriétaire.

[26] De plus, l'intimé a fortement suggéré à Nabil de procéder à une inspection du Condo, ce que ce dernier ne voulait pas faire.

[27] Par la suite, le courtier du vendeur lui a fait parvenir les documents requis en vertu de la clause 9.1 de la promesse d'achat⁴. Selon l'intimé, les documents transmis, principalement des procès-verbaux de l'administration du Condo pour les années 2018 et 2019, lui ont été présentés pêle-mêle. Il a vérifié les documents et les a transmis à son client. À ce moment, selon l'intimé, il n'y avait pas de « drapeau rouge », bref, tout semblait conforme.

[28] C'est d'ailleurs pour cette raison qu'en date du 27 novembre 2020, il transmet un courriel à Nabil dans lequel il mentionne que « tout est beau » puisque le contenu de la DV n'est pas contredit par les documents qu'il obtient.

[29] Toutefois, quelques heures plus tard, il reçoit un autre envoi du courtier du vendeur. Cet envoi contient des documents d'assurance ainsi que le rapport financier au 31 mars 2020 de l'auditeur du syndicat de copropriété⁵ où l'on peut lire :

7. ÉVENTUALITÉ

Au cours de l'exercice 2019, une réclamation en dommages-intérêts pour vices cachés pour un montant de \$177 000 a été déposée par le Syndicat contre l'entrepreneur général en construction de l'immeuble. Il est

3 Pièce SP-1, soit la déclaration du vendeur du 3 octobre 2020;

4 Pièce SP-2, laquelle est datée du 12 novembre 2020;

5 Rapport de l'auditeur, pièce SP-8, page 25 du document PDF, lequel rapport se trouve dans l'avis de convocation du 14 octobre 2020 pour la tenue de l'Assemblée générale annuelle des copropriétaires en date du 27 octobre 2020;

présentement impossible de déterminer l'issue de cette poursuite. Au 31 mars 2020, une provision de \$21 698 a été enregistrée au (sic) comptes à recevoir divers.

[30] Or, l'intimé n'a pas vu ce document et par conséquent, il n'a pas été en mesure de le transmettre à son client ni de le conseiller à ce sujet. Il a uniquement pris connaissance du passage qui précède suite à une communication de Nabil qui venait de recevoir la cotisation spéciale de plus de 16 000 \$.

[31] Par la suite, voulant en savoir plus, l'intimé débute son enquête en communiquant avec l'administration du syndicat.

[32] Fait important, l'intimé apprend de l'administration du syndicat que la façade de l'immeuble est affectée d'un grave vice de construction et que ce problème était connu de tous les copropriétaires de l'immeuble depuis longtemps. D'où la question : le vendeur jouait-il à un jeu de cache-cache? Nous reviendrons sur ce point lors de notre analyse des facteurs aggravants et atténuants.

[33] Quoi qu'il en soit, l'intimé a beaucoup appris de cet événement. Il ne fait plus confiance aveuglément aux déclarations qui peuvent se retrouver dans une DV et préfère documenter son dossier et se poser toutes les questions qui s'imposent avant de considérer un fait comme avéré.

[34] Bref, aujourd'hui, il est un meilleur courtier immobilier à cause de cet événement malheureux.

[35] L'intimé n'est pas contre-interrogé par Me Vandal-Milette.

[36] Voilà l'essentiel de la preuve administrée devant nous.

[37] Quelle serait donc la sanction juste et adéquate sur le chef 3 de la plainte modifiée?

III. ANALYSE ET DÉCISION

1- PRINCIPES APPLICABLES EN MATIÈRE D'IMPOSITION D'UNE SANCTION

[38] Tout d'abord, le Comité doit examiner la sanction à imposer à la lumière des critères élaborés par la jurisprudence, lesquels doivent être pondérés par les facteurs objectifs et subjectifs propres à chaque dossier.

[39] Ayant toujours à l'esprit le critère primordial de la protection du public, le Comité doit situer la sanction à l'intérieur d'un cadre établi tout d'abord à partir de facteurs objectifs, à savoir notamment, la nature des infractions, les circonstances dans lesquelles elles ont été commises et la relation des infractions avec l'exercice de la profession. Ensuite, s'ajoutent des facteurs de nature subjective qui découlent principalement de la personnalité du

professionnel visé. Par exemple, les antécédents disciplinaires, son âge, sa crédibilité, son expérience, son repentir et sa volonté de réhabilitation sont tous des facteurs subjectifs qui aident à déterminer si la sanction est juste, raisonnable et proportionnée à la faute commise.

[40] Cela étant dit, en 2003, dans l'arrêt phare *Pigeon c. Daigneault*⁶, le juge Jacques Chamberland de la Cour d'appel énonçait comme suit la norme applicable en matière de sanction disciplinaire:

[37] La sanction imposée par le Comité de discipline **doit coller** aux faits du dossier. **Chaque cas est un cas d'espèce.**

[38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants : au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins), 1998 QCTP 1687 (CanLII), [1998] D.D.O.P. 311; Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et R. c. Burns, 1994CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).

[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 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.

[40] Ces principes étant posés tant au niveau du pouvoir d'intervention de la Cour du Québec qu'au niveau de l'imposition des sanctions disciplinaires, il s'agit d'en faire l'application aux faits de l'espèce.

(Le Comité souligne)

[41] En somme, tout se résume à la proportionnalité et l'individualisation de la sanction.

[42] Quant à l'objectif primordial de la sanction, soit la protection du public, il convient de se référer au jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Serra*⁷, où le juge Vanchestein

6 2003 CanLII 32934 (QC CA);

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

précise ce qui suit :

[117] Par exemple, la protection du public doit s'évaluer en tenant compte de la situation particulière du professionnel et non in abstracto. **Les conseils de discipline doivent s'interroger si ce professionnel en particulier représente un risque de préjudice pour le public et non le faire d'une façon abstraite, sans lien avec le dossier à l'étude.**

[118] En ce qui concerne l'objectif de la dissuasion spécifique, le conseil de discipline doit notamment **analyser la situation du professionnel au moment de la sanction** et **déterminer si le processus disciplinaire l'a suffisamment dissuadé de répéter son comportement, donc considérer l'effet dissuasif du processus disciplinaire lui-même.**

[119] Pour l'objectif de l'exemplarité, qu'il suffise de souligner le fait que la Cour d'appel du Québec a mentionné à plusieurs reprises la valeur toute relative de cette notion.

[120] Le dernier objectif relativement au droit d'exercer sa profession ne doit pas être négligé, même s'il semble être rarement considéré par les instances disciplinaires. **Si le professionnel ne représente pas ou plus un danger pour le public, il n'y a peut-être pas lieu d'imposer de longues périodes de radiation temporaire, ce qui a comme effet de priver le professionnel de revenus.** En intégrant cet objectif, la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* cible la réhabilitation, facteur inhérent à toute mesure punitive, et impose aux conseils de discipline de considérer l'éventuelle réintégration du professionnel dans son milieu.

(Le Comité souligne)

[43] Cela étant, le Comité doit s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier. Chaque cas en est un d'espèce⁸.

[44] Suivant le principe de l'harmonisation des peines, il est usuel d'imposer des sanctions semblables pour des infractions similaires⁹.

[45] Cependant, la Cour suprême, dans l'arrêt *Lacasse*¹⁰, rappelle que les tribunaux de première instance jouissent d'une grande discrétion afin qu'ils puissent justement imposer la peine la plus appropriée au cas de l'accusé :

[57] (...) Les fourchettes de peines ne sont rien de plus que des condensés des peines minimales et maximales déjà infligées, et qui, selon le cas de figure, servent de guides d'application de tous les principes et objectifs pertinents. Toutefois, ces fourchettes ne devraient pas être considérées

8 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII);

9 2013 CSC 15 (CanLII);

10 *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

comme des « moyennes », encore moins comme des carcans, mais plutôt comme des portraits historiques à l'usage des juges chargés de déterminer les peines. Ces derniers demeurent tenus d'exercer leur pouvoir discrétionnaire dans chaque espèce(...)

[58] (...) **La détermination d'une peine juste et appropriée est une opération éminemment individualisée qui ne se limite pas à un calcul purement mathématique.** (...) Encore une fois, tout dépend de la gravité de l'infraction, du degré de responsabilité du délinquant et **des circonstances particulières de chaque cas.** Elle fait appel à une panoplie de facteurs dont les contours sont difficiles à cerner avec précision. **C'est la raison pour laquelle il peut arriver qu'une peine qui déroge à première vue à une fourchette donnée, et qui pourrait même n'avoir jamais été infligée par le passé pour un crime semblable, ne soit pas pour autant manifestement non indiquée.** (...)

(Le Comité souligne)

[46] Il résulte de ce qui précède que l'analyse des précédents en semblable matière ne constitue qu'un simple guide et que le Comité n'est pas lié par ceux-ci puisque chaque cas est différent.

[47] Enfin, la sanction disciplinaire n'ayant pas pour objectif de punir le professionnel, elle doit néanmoins revêtir un caractère dissuasif, tel que le soulignait la Cour d'appel dans l'affaire *Thibault c. Da Costa*¹¹ :

[38] Certains arguments d'interprétation législative militent en faveur de l'intention « punitive » du législateur. Ce dernier, en plus de renvoyer aux dispositions habituelles du Code, ajoute que le Comité de discipline doit tenir compte du préjudice causé aux clients et des avantages qui ont été tirés de l'infraction. Ces critères qui, dans un certain contexte, pourraient dénoter une intention de punir et de moduler la peine en fonction du caractère moralement blâmable du contrevenant, doivent cependant être pris en compte dans la poursuite de l'objectif général de la Loi sur la distribution, qui est la protection du public. **Plus les gestes posés sont préjudiciables pour le public, plus la sanction doit être importante pour assurer de son effet dissuasif sur l'individu sujet à l'amende ou sur d'autres membres de la profession.**

[39] Plus généralement, le droit reconnaît que la sanction disciplinaire n'emporte pas une véritable conséquence pénale, **mais qu'elle vise à maintenir la discipline dans le secteur concerné.** Plusieurs arrêts, qui portent sur l'application de l'article 11 de la Charte, lequel accorde des protections de nature constitutionnelle à un « inculpé », se sont prononcés en ce sens. J'y reviendrai.

11 2014 QCCA 2347 (CanLII);

[40] Il a été maintes fois reconnu par les tribunaux que le but d'un organisme d'encadrement professionnel est la protection du public. L'article 312 de la Loi sur la distribution témoigne, de façon explicite, de la mission particulière dévolue à la Chambre d'assurer la protection du public :

312. Une chambre a pour mission d'assurer la protection du public en maintenant la discipline et en veillant à la formation et à la déontologie de ses membres.

(...)

[45] On peut donc conclure que la hausse des amendes poursuivait un objectif d'harmonisation avec d'autres lois connexes et avec les régimes applicables dans les autres provinces, **et cela, pour que la loi produise ses effets dissuasifs**. Son objectif n'était pas de transformer les amendes en outil de punition, mais de prévenir la commission d'infractions en imposant des amendes significatives. **Une sanction suffisamment sérieuse est l'un des moyens susceptibles de freiner les fautes disciplinaires et, en conséquence, elle constitue un outil de protection du public.**

(Le Comité souligne)

[48] Plus récemment, dans l'affaire *R. c. J.F.*¹², le juge Dennis Galiatsatos de la Cour du Québec résume très bien le devoir du juge appelé à sanctionner un contrevenant :

[34] Les principes et objectifs de la détermination de la peine se trouvent aux arts. 718 et suivants du Code criminel. Le prononcé de la peine a pour objectif essentiel de protéger la société et de contribuer au respect de la loi et au maintien d'une société juste, paisible et sûre par l'imposition d'une sanction juste visant à dénoncer le comportement illégal et le tort causé aux victimes, de dissuader le délinquant et quiconque de commettre des infractions, de l'isoler au besoin, de conscientiser celui-ci des torts qu'il a causés, tout en favorisant une réinsertion sociale.

[35] Le devoir général du juge qui inflige la peine est de faire appel à tous les principes légitimes de détermination afin de fixer une peine juste et appropriée, qui reflète la gravité de l'infraction commise et la culpabilité morale du contrevenant. **L'individualisation est au cœur de l'évaluation de la proportionnalité. Alors que la gravité objective d'une infraction peut être relativement constante, chaque crime est commis dans des circonstances uniques, par un délinquant au profil unique.**

[36] Ainsi, la Cour doit tenir compte de tous les facteurs pertinents, y compris les circonstances aggravantes et atténuantes, et aussi du principe de l'harmonisation des peines (art. 718.2(b) C.cr.) qui prévoit que la peine doit être semblable à celles infligées à des délinquants pour des infractions semblables. Les principes de

l'harmonisation et de la parité, bien qu'ils demeurent des facteurs pertinents et souhaitables, ne doivent jamais dominer la détermination de la peine ou éclipser le principe fondamental de la proportionnalité. D'ailleurs, dans le récent arrêt *R. c. Friesen*, la Cour suprême a précisé que la parité et la proportionnalité ne s'opposent pas l'une à l'autre. **La parité est plutôt une manifestation de la proportionnalité. L'application cohérente de la proportionnalité entraîne la parité.**

[37] Le Tribunal doit éviter l'excès de nature et de durée dans l'infliction des peines, cherchant toujours à déterminer la peine juste et la moins privative de liberté dans les circonstances. **Même lorsque les objectifs de dissuasion et de dénonciation sont sollicités, l'exercice de détermination de la peine ne doit pas amener le juge à ignorer les autres objectifs. Encore une fois, le principe de la proportionnalité sera déterminant.**

[38] En bout de piste, **la peine doit être proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant. Ce principe de la proportionnalité demeure le critère cardinal qui doit guider le Tribunal dans l'imposition d'une peine.**

(Le Comité souligne, références omises)

[49] Enfin, il y a lieu de rappeler le principe développé par la Cour d'appel dans l'arrêt *Morand c. McKenna*¹³ lorsque la preuve révèle que le professionnel n'a pas volontairement transgressé la norme déontologique :

[47] Premièrement, les facteurs atténuants excèdent de beaucoup ici les facteurs aggravants. Les infractions commises sont graves. Toutefois, l'absence de volonté de causer préjudice, notée d'ailleurs par le Comité de discipline, l'absence d'antécédents disciplinaires et l'absence de risque de récidive font en sorte que la sanction imposée est particulièrement sévère dans les circonstances de l'espèce. Elle l'est d'autant plus que ces deux infractions sont intimement liées et participent d'une seule et même transaction.

[51] Or, dans le cas de l'intimé, le Comité note plutôt **l'absence de volonté de transgresser la norme déontologique** et n'observe pas de mauvaise foi de la part de l'agent inscripteur, **ce qui aurait dû militer en faveur d'amendes minimales.** Le Comité écarte l'imposition d'une suspension vu l'absence d'action ou d'omission de propos délibéré, mais il impose une sanction qui risque d'équivaloir ou même d'excéder le montant des commissions que l'intimé aurait pu gagner au cours d'une période de suspension de 30 jours.

13 2011 QCCA 1197 (CanLII);

[52] Le Comité aurait tout autant atteint les objectifs de protection du public, d'exemplarité et de dissuasion en imposant des amendes de 500 \$ par infraction. On ne peut ignorer aux fins de la sanction qu'en l'espèce, l'intimé a tout de même communiqué, bien que tardivement, avec l'agente collaboratrice avant l'acceptation écrite de la promesse d'achat par le vendeur.

(Le Comité souligne)

2- LES FACTEURS AGGRAVANTS ET ATTÉNUANTS

[50] Tout cela étant dit, qu'en est-il dans la présente affaire?

[51] Quant aux facteurs aggravants, le Comité retient les facteurs suivants :

- la gravité objective élevée de l'infraction;
- la violation d'une norme qui est au cœur de la profession.

[52] En ce qui concerne les circonstances atténuantes, elles se déclinent comme suit :

- son inexpérience au moment des faits;
- son plaidoyer de culpabilité à la première occasion;
- l'absence d'antécédent disciplinaire;
- l'absence de volonté de transgresser la norme déontologique;
- un risque de récidive très faible considérant son repentir et sa volonté de s'améliorer;
- son témoignage rassurant.

[53] Cela dit, le Comité ne peut passer sous silence le fait que le vendeur semble avoir joué à un jeu de cache-cache relativement à la problématique liée à la façade de l'immeuble. En effet, après enquête, l'intimé a constaté que ce vice de construction était notoire et connu de tous. Dans un tel contexte, nous sommes d'opinion que l'intimé avait le droit en toute transparence d'obtenir cette information importante dès le départ, clairement identifiée dans la déclaration du vendeur, et ce, sans qu'elle ne soit *enterrée* dans une liasse de documents supplémentaires.

[54] En effet, comme l'exprimait la Cour d'appel dans l'arrêt *Proulx-Robertson c. Collins*¹⁴ :

14 1992 CanLII 3932 (QC CA);

Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. Les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel. **Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité.**

(Le Comité souligne)

[55] Or, à notre avis, la déclaration du vendeur en l'espèce envoyait délibérément l'intimé sur une fausse piste et l'induisait fondamentalement en erreur.

[56] Dans l'élaboration d'une sanction juste, appropriée et taillée sur mesure, le Comité ne peut pas occulter ce fait important.

3- LA DÉTERMINATION D'UNE SANCTION PROPORTIONNELLE

[57] Rendu à cette étape, le Comité doit déterminer une sanction individualisée, tout en respectant le principe de la proportionnalité et reflétant les circonstances de la commission des fautes déontologiques, leurs gravités ainsi que le cas particulier de l'intimé.

[58] Or, les facteurs atténuants sont nombreux. À notre avis, il en résulte que la responsabilité morale de l'intimé est faible.

[59] Tel que discuté ci-dessus, au premier chef, la sanction doit protéger le public.

[60] Ainsi, le Comité doit considérer la réhabilitation de l'intimé et tenir compte du principe de l'exemplarité positive suivant lequel on doit « permettre à un professionnel sur le chemin de la réhabilitation de redevenir utile à la société¹⁵.

[61] Le Comité est d'avis que l'imposition d'une simple amende sur le chef 3 constitue une sanction juste et appropriée dans les circonstances. Pour tout dire, elle est amplement suffisante pour protéger le public. À l'inverse, l'imposition d'une période de suspension de 30 jours est nettement mal indiquée dans les circonstances puisqu'elle aurait pour effet de punir l'intimé¹⁶.

[62] Après avoir examiné la gravité de l'infraction ainsi que tous les facteurs entourant la commission de celle-ci et en tenant compte des nombreuses circonstances atténuantes et du principe de la globalité de la sanction, le Comité décide d'imposer une amende de **2 000 \$** à l'intimé sur le chef 3.

15 *Roy c. Médecins*, 1998 QCTP 1735 (CanLII) et *R. c. Pham*, 2013 CSC 15 (CanLII);

16 *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 1 (CanLII), paragr. 111;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

AUTORISE le retrait du chef 1 de la plainte;

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur les chefs 2, 3 et 4 de la plainte modifiée;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 2 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*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 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*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 4 pour avoir contrevenu à l'article 1 *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences*

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs d'accusation 3 et 4;

IMPOSE les sanctions suivantes à l'intimé Albert Duy Vu :

- **Chef 2 :**

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

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98(7^o) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de soixante (60) jours 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 intitulée « **La déontologie présentée dans votre pratique quotidienne (autoformation)** » 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 **2 000 \$**;

- **Chef 4 :**

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

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98(7^o) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de soixante (60) jours 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 intitulée « **La documentation des dossiers (autoformation)** » 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;

CONDAMNE l'intimé au paiement de tous les frais et déboursés encourus dans le présent dossier.

Daniel Fabien

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



Me Daniel M. Fabien, avocat
Vice-président du Comité discipline

Marie-Claude Cyr

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



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

Christian Goulet

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



M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Alex Vandal-Milette
Procureur de la partie plaignante

Me Marc Gaucher
Procureur de la partie intimée

Dates d'audience : 29 janvier et 25 février 2025, par vidéoconférence