

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2586
33-25-2587

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Lyne Bourdeau courtier immobilier	Membre
M. Maurice Bilodeau, courtier immobilier	Membre

CATHERINE POMMET ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

HUGO GAILLARDETZ, (E7655)
GAILLARDETZ INC., (H4676)

Parties intimées

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE L'ENTIÈRETÉ DES PIÈCES P-3, P-7, P-10, P-11 ET P-12 AINSI QUE DE TOUTES INFORMATIONS PERSONNELLES APPARAISSANT AUX PIÈCES P-6, P-9, P-13 ET P-15

[1] Le 11 février 2026, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition des plaintes numéro 33-25-2586 et 33-25-2587;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Audrey-Rousseau Carrillo et de son côté, les intimés étaient présents et étaient représentés par Me Marc Gaucher;

I. Aperçu

[3] La plainte contre l'intimé Gaillardetz était constituée de deux chefs, le premier, à savoir que l'intimé, alors qu'il représentait le locataire, a réclamé ou tenté de percevoir une

rétribution du locateur M.D. sous de fausses représentations, et le deuxième chef, en sa qualité de dirigeant de Gaillardetz Inc., a dans le même dossier autorisé l'envoi d'une mise en demeure du locateur M.D. ainsi que le dépôt de procédures judiciaires contre le locateur M.D.;

[4] Quant à l'intimée Gaillardetz Inc., la plainte consiste à reprocher à cette intimée qu'elle ait permis l'envoi d'une mise en demeure, puis le dépôt d'une procédure pour réclamer une rétribution du dit locateur M.D.;

[5] Le Comité a entendu la preuve, pris connaissance des pièces des parties ainsi que de leurs représentations, après analyse, le Comité déclare les intimés non coupables pour les motifs ci-après exposés;

II. Analyse

[6] Les faits non contestés peuvent se résumer de la façon suivante;

[7] La SAQ et la SQDC recherchaient en 2018 à établir à la grandeur de la province de Québec un réseau de succursales, suite à la légalisation du cannabis;

[8] Un appel d'offres était donc lancé, tel qu'il appert de la pièce P-3, afin de recruter des courtiers qui devaient trouver des locaux commerciaux;

[9] La province a été séparée en trois secteurs, soit la région métropolitaine de Montréal, la région métropolitaine de Québec et le centre du Québec-Mauricie-Lanaudière;

[10] L'intimé a été mandaté pour agir dans le centre du Québec-Mauricie-Lanaudière, tel qu'il appert des pièces P-4 et P-5;

[11] La nomination de l'agence de l'intimé et ce dernier ont vu leur mandat continué au-delà de la durée initiale et il appert que ceux-ci ont vu leurs mandats étendus aux trois régions ci-haut décrites;

[12] Ainsi, sur une quarantaine de succursales, les intimés auraient agi dans approximativement 35 lieux;

[13] Concernant la municipalité de Ville-Marie, au Témiscamingue, la SQDC après avoir vérifié la recevabilité de l'implantation d'une succursale auprès de la municipalité, a demandé aux intimés de prendre contact avec M.D. et sa société pour discuter de la location à long terme de leur local situé sur la rue des Oblats;

[14] Le 18 novembre 2020, l'intimé Gaillardetz se présente dans le local de M.D. en compagnie d'un architecte;

[15] Pendant que l'architecte prenait des mesures et examinait les lieux, l'intimé et M.D. ont discuté des tenants et aboutissants du contrat de location à long terme, tels que la base de paiement du loyer, du fait que M.D. devait livrer un local coquille et de la rémunération des intimés;

[16] Il y a ici des témoignages contradictoires sur les propos tenus et nous y reviendrons plus loin;

[17] Par la suite, des échanges de courriels ont lieu entre l'intimé et M.D. concernant un contrat de rémunération des intimés, ainsi que les travaux à être réalisés au local, pièce P-6;

[18] L'entente de location est signée les 30 novembre par M.D. et le 22 décembre 2020 par la SQDC;

[19] Le 30 novembre 2020, l'entente de rémunération entre les intimés et M.D. est signée, pièce P-8;

[20] Des relevés de messages téléphoniques sont produits comme pièce P-9 qui se déroulent pendant une période du 23 novembre 2020 au 22 octobre 2021 où il est au début mentionné que M.D. demandait des informations aux intimés et à la fin des discussions sur la rémunération de l'intimé;

[21] Sont produites comme pièces P-10 et P-11 en date du 28 décembre 2020, les factures de rémunération des intimés adressés à SQDC et à M.D.

[22] Mise en demeure est adressé à M. D. par le cabinet Bélanger Sauvé au nom des intimés afin de réclamer leur rétribution, pièce P-12;

[23] N'ayant pas reçu le paiement, une réclamation est déposée aux Petites Créances le 23 août 2022;

[24] Jugement est rendu le 21 décembre 2023, rejetant la réclamation des intimés;

[25] Sont également produits des éléments de l'enquête de la plaignante;

[26] Notons qu'en vertu de l'article 563 du Code de procédure civile, l'autorité de la chose jugée n'est opposable à toute personne autre que les parties et dès lors, que le présent Comité peut avoir une opinion différente;

[27] Les faits contestés sont la nature des propos tenus entre M.D. et l'intimé le 18 novembre 2020 concernant la rémunération des intimés percevable de M.D. et de la SQDC;

[28] Selon M.D. les intimés ne recevaient aucune rétribution de la SQDC et c'est pourquoi il a accepté de signer le contrat P-8;

[29] L'intimé de son côté soumet que cette question n'a pas été soulevée entre lui et M.D. et qu'il pouvait réclamer cette rémunération de ce dernier;

[30] Ainsi les questions qui doivent être débattues en cette affaire sont les suivantes :

- Quel est le fardeau de preuve en matière de droit disciplinaire?
- Comment le Comité doit apprécier la crédibilité des témoignages contradictoires?

III. Fardeau de preuve :

[31] De façon constante, la jurisprudence et la doctrine indiquent que le fardeau de preuve incombe à la partie plaignante qui doit présenter une preuve prépondérante afin de démontrer la commission de la faute;

[32] Cette preuve doit être convaincante et de qualité, même si elle ne doit pas atteindre le niveau d'une preuve au-delà du doute raisonnable¹;

IV. Crédibilité des témoins :

[33] Le témoin M.D. déclare qu'il a accepté de payer une rémunération aux intimés, car M. Gaillardetz n'était pas payé par la SQDC;

[34] De son côté l'intimé Gaillardetz déclare qu'il n'a pas discuté de la rémunération à recevoir de la SQDC et qu'il a demandé une rémunération à M.D. à titre de commission de référencement puisqu'il avait présenté un locataire triple A avec un contrat de location d'un terme de 5 ans, renouvelable plusieurs fois;

[35] Pour preuve de ces représentations fausses, M.D. déclare qu'il a discuté avec Mme Nathalie Pellerin de la SQDC qui lui aurait déclaré que dans les quelque 43 dossiers qu'elle avait traités, il était le seul qui s'était occupé de ses affaires et confirmé que la SQDC payait un montant forfaitaire aux courtiers et que dès lors, il n'avait pas à payer quoique ce soit aux intimés;

[36] Or, le témoignage de Mme Pellerin n'est pas à cet effet;

[37] Elle n'est jamais intervenue sur cette question d'autant plus qu'en vertu du paragraphe 2.3 du contrat P-3 il était stipulé que :

Rémunération

À la signature du bail, la SAQ paiera à l'adjudicataire un montant forfaitaire de X \$ + les taxes applicables.

¹ La preuve en droit disciplinaire, Éric Downs et Magdalini Vassilikos, Développements récents et déontologie, droit professionnel et disciplinaire, 2009 vol. 307, page 92;

Les commissions que les propriétaires offrent aux professionnels en immobilier, le cas échéant, sont indépendantes du montant forfaitaire soumissionné et les professionnels en immobilier pourront négocier la commission à leur convenance.

[38] Mme Pellerin aurait même dit à M.D. que personne ne travaille bénévolement, ce que ce dernier admet;

[39] Il est de connaissance commune qu'en matière de location commerciale, la rémunération est normalement payée par le locateur;

[40] Notons également que l'intimé a dénoncé qu'il agissait pour le locataire, voir la Pièce P-8, deuxième page, premier paragraphe *in fine*;

[41] La partie plaignante dit que l'intimé avait l'obligation de divulguer sa rémunération à M.D. et s'appuie sur l'article 36 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[42] L'avocat des intimés soumet que dans la présente affaire, il n'y a pas de contrat de courtage immobilier, mais plutôt un contrat de référencement, et s'appuie sur la cause de *Corp. Adelaide Capital/Adelaide Capital Corp. c. Tower Building Management Inc.*, 2002 CanLII 62217 (QC CA);

[43] Le Comité, devant des versions contradictoires, doit apprécier ces témoignages en suivant les enseignements dans la cause de *Gestion Immobilière Gouin c. Complexe Funéraire Fortin*² alors que l'honorable Juge Guy Curnoyer a établi les critères à rechercher pour évaluer la crédibilité des témoins :

[43] Les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins peuvent être résumés ainsi:

- 1) L'intégrité générale et l'intelligence du témoin;
- 2) Ses facultés d'observation;
- 3) La capacité et la fidélité de la mémoire;
- 4) L'exactitude de sa déposition;
- 5) Sa volonté de dire la vérité de bonne foi;
- 6) Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;
- 7) Le caractère évasif ou les réticences de son témoignage;
- 8) Le comportement du témoin;
- 9) La fiabilité du témoignage;
- 10) La compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve et l'existence de contradictions avec les autres témoignages et preuves

[44] Le Comité considère que le témoignage de l'intimé Gaillardetz est plus crédible que celui de M.D.

² 2010 QCCS 1763;

[45] Dès lors, la partie plaignante ne s'est pas acquittée du fardeau de preuve qui lui incombait et dès lors, les intimés doivent être déclarés non coupables.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE les intimés non coupables des chefs reprochés dans les plaintes 33-25-2586 et 33-25-2587;

PERMETS au greffe de procéder à la notification de la présente décision aux parties et à leurs procureurs via la plateforme TODOC;

LE TOUT, avec frais contre la partie plaignante.

Me Jean-Pierre Morin avocat
Vice-président du Comité de discipline

Mme Lyne Bourdeau courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

M. Maurice Bilodeau, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Audrey Rousseau-Carrillo
Avocate de la partie plaignante

Me Marc Gaucher
Avocat des parties intimées

Date d'audience : 11 février 2026