

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2566

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier	Membre

BRIGITTE POIRIER, ès qualités de syndique de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

AMINE HANAFI, (G0980)
Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

[1] Le 2 juin 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2566;

[2] La syndique était alors représentée par Me Carolane Bénard et de son côté, l'intimé était absent;

[3] Le Comité a vérifié que l'intimé avait été notifié de l'avis d'audition conformément à l'article 36, alinéa 2 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ*, puis après avoir laissé un message verbal sur sa boîte vocale, procéda à l'audition de la plainte conformément à l'article 46, alinéa 2 du même règlement;

I. La plainte

[4] La plainte se lisait comme suit :

1. L'Intimé n'a pas collaboré avec le Service d'inspection de l'OACIQ, en omettant de se présenter à la « Rencontre obligatoire de clôture de l'inspection », en date des ou vers les ;

a) 13 juin 2023 et;

b) 21 septembre 2023 ;

et ce, malgré de multiples avis et rappels, contrevenant ainsi aux articles 62 et 105 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

[5] La partie plaignante fut invitée à administrer sa preuve;

II. Preuve de la partie plaignante

[6] Le premier témoin entendu fut M. Stéfán Comtois, inspecteur au service d'inspection professionnel de l'OACIQ;

[7] Le témoin explique la démarche que son service suit lors de l'inspection d'une agence immobilière;

[8] Il produit la pièce P-10 qui est un courriel du 14 décembre 2022 adressé à l'intimé et comportant la documentation ayant servi à émettre un questionnaire de préinscription adressé à l'intimé indiquant que l'agence à laquelle il était rattaché faisait l'objet d'une inspection et qu'il devait répondre au questionnaire avant le 13 janvier 2023;

[9] Toujours sous la pièce P-10, un rappel était adressé le 18 janvier 2023 à l'intimé lui demandant de faire suite, de remplir et de déposer avant le 23 janvier 2023, le questionnaire, ce que l'intimé fit le 22 janvier 2023;

[10] Puis le 25 avril 2023, le service d'inspection fait parvenir à l'intimé un courriel l'informant qu'il devait être présent à une rencontre obligatoire sous forme de webinaire le 13 juin 2023 concernant l'agence Vendirect, pièce P-2;

[11] Le témoin produit alors la pièce P-3 qui démontre que l'intimé n'a pas assisté à la rencontre obligatoire du 13 juin 2023;

[12] Une rencontre fut également prévue pour le 21 septembre 2024, et là encore, l'Intimé a fait défaut d'être présent, tel qu'il appert des pièces P-6 et P-7;

[13] Le deuxième témoin fut Mme Karine Dubreuil, enquêtrice et coordonnatrice au bureau du syndic de l'OACIQ;

[14] Mme Dubreuil indique que suite au défaut de l'intimé d'assister à la réunion obligatoire du 13 janvier 2023, le dossier de l'intimé lui fut transmis par le service de l'inspection et celle-ci vérifia si l'intimé était toujours inscrit comme courtier, ce qui lui fut confirmé, tel qu'il appert à la pièce P-1;

[15] Mme Dubreuil invita, par courriel du 18 septembre 2023, l'intimé à une rencontre obligatoire pour le 21 septembre 2023, tel qu'il appert à la pièce P-4;

[16] Puis Mme Dubreuil produit comme pièce P-5, un message téléphonique du 15 septembre 2023 laissé à l'intimé sur sa boîte vocale confirmant la rencontre obligatoire du 21 septembre 2023;

[17] Le témoin confirme qu'elle a fait les vérifications nécessaires pour s'assurer que les coordonnées de l'intimé à l'OACIQ étaient toujours bonnes et produit les pièces P-8 et P-9 à cet effet;

[18] La partie plaignante déclare sa preuve close;

[19] L'intimé étant absent, aucune preuve ne fut administrée et la preuve fut déclarée close de part et d'autre;

III. Représentations sur culpabilité

[20] Me Bénard pour la partie plaignante soumet que la preuve administrée répond aux critères de prépondérance de la preuve et cite à cet effet la cause de :

Bisson c. Lapointe, 2016 QCCA 1078;

[21] Puis Me Bénard soumet deux causes pour démontrer que les courtiers doivent répondre aux demandes des employés de l'OACIQ :

Létourneau c. Cayer, 2023 QCCQ 2893;

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Yu,
2023 CanLII 39027;

[22] La collaboration envers l'organisme est un devoir essentiel pour tout courtier;

IV. Analyse et décision

[23] L'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* se lit comme suit :

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, d'une démarche de collecte d'informations par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation, ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme, notamment en dévoilant tous les faits dont il a connaissance, en produisant tous les documents pertinents et en répondant, dans les plus brefs délais, à toute demande selon le mode imposé par la personne qui l'a faite.

Le courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions doit s'assurer de la collaboration de cette société, de ses dirigeants et de ses employés, le cas échéant.

[24] Cet article énonce les devoirs qu'un courtier ou une agence ont envers l'OACIQ;

[25] Ces devoirs de collaboration envers l'Organisme sont fondamentaux dans tous les ordres professionnels qu'ils soient régis par le Code des professions ou les autres lois encadrant la pratique de professionnels;

[26] Il a été établi depuis longtemps que notre système professionnel accorde aux professionnels le privilège d'exercer en exclusivité certains actes et de porter un titre qui leur est réservé. En contrepartie de ce privilège, il appartient au professionnel de respecter des standards éthiques élevés;

[27] Le gardien de cette éthique est l'ordre ou l'organisme qui a pour unique mission de protéger le public qui fait affaire avec un professionnel;

[28] La preuve administrée concerne le volet inspection professionnel de l'OACIQ, cet outil permet à l'Organisme de s'assurer que les pratiques dans chaque agence et chaque courtier sont conformes aux règles;

[29] S'il y a des manquements, l'inspection professionnelle permet de corriger ces erreurs et de mettre en place les meilleures pratiques;

[30] Dans le présent dossier, l'intimé a fait défaut de répondre aux demandes du service de l'inspection professionnel et du bureau du syndic;

[31] Comme l'enseignait il y a plus de 50 ans le syndic Boisvert, du Barreau du Québec, quand le syndic fait une demande il faut y répondre *toute chose cessante*;

[32] Cette règle est pérenne et tout professionnel doit s'y confirmer s'il veut conserver son privilège de pratique;

[33] Dans le présent dossier, la preuve est claire, prépondérante et de qualité;

[34] L'intimé a fait défaut de collaborer les 13 juin 2023 et 21 septembre 2023 avec le service d'inspection de l'OACIQ et il doit donc être déclaré coupable;

[35] D'ailleurs, le défaut de l'intimé de collaborer au processus disciplinaire engagé contre lui démontre le peu de respect qu'il a envers la profession;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE l'intimé coupable des chefs 1a) et 1b) de la plainte et plus particulièrement comme suit :

POUR avoir contrevenu à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

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

DEMANDE à la secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties pour l'audition de représentations sur sanction;

LE TOUT frais à suivre

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

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

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

Me Carolane Bénard
Avocate de la partie plaignante

M. Amine Hanafi
Partie intimée, non représentée

Date d'audience : 2 juin 2025