

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 SANCTION

[1] Le 17 octobre 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition des représentations sur sanction dans le présent dossier;

[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. Aperçu

[4] L'intimé a été déclaré coupable de deux chefs pour avoir fait défaut de collaborer avec le Service d'inspection de l'OACIQ, les 13 juin et 21 septembre 2023, le tout en contravention 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*;

[5] La partie plaignante recommande d'imposer à l'intimé une suspension de trente jours sur chacun des chefs à être purgées concurremment, plus une amende de 2 000\$ sur le chef 1b), plus publication et dépens;

[6] L'intimé étant absent, celui-ci ne fit aucune représentation;

[7] Le Comité, pour les raisons ci-après exposées, suivra les recommandations de la partie plaignante sauf sur la question de la concurrence des périodes de suspension, le Comité imposant que les deux périodes de suspensions soient purgées de façon consécutive;

II. QUESTIONS

[8] Le Comité traitera des questions suivantes :

- Quels objectifs doit-on rechercher lors de l'imposition de sanctions?
- Quels sont les facteurs objectifs aggravants ou atténuants qui doivent être pris en compte dans le présent dossier?
- Quel est le spectre des sanctions pour des fautes de non-collaboration avec le service d'inspection?
- Les périodes de suspensions doivent-elles être concurrentes ou consécutives?

[9] **Quels objectifs doit-on rechercher lors de l'imposition de sanctions?**

[10] La jurisprudence a, depuis de nombreuses années, établi les objectifs que doit rechercher un Comité de discipline lors de l'imposition de sanctions à savoir :

- La protection du public;
- L'exemplarité;
- L'effet dissuasif;
- Le droit pour le professionnel de gagner sa vie;¹

[11] Pour adapter ces objectifs au cas à l'étude afin que la sanction soit adéquate, juste et équitable, le Comité doit examiner les facteurs objectifs et subjectifs, atténuants et aggravants dans chaque cause;

[12] De plus, en vertu des causes *Serra*² et *Mercure*³, la sanction ne doit pas être considérée comme punitive ou clémente, mais imposée pour protéger avant tout le public;

¹ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934;

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

³ *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56;

[13] Enfin, suivant la cause de *Marston*⁴, il faut relativiser les facteurs subjectifs et les facteurs objectifs :

Les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin. On ne doit pas leur accorder une importance telle qu'ils prévalent sur la gravité objective de l'infraction puisqu'ils portent sur la personnalité de l'intimé alors que la gravité objective porte sur l'exercice de la profession.

[14] Quels sont les facteurs objectifs aggravants ou atténuants qui doivent être pris en compte dans le présent dossier?

[15] Concernant les facteurs subjectifs, le Comité doit tenir compte que l'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire, mais la preuve a démontré que celui-ci a reçu 5 rappels afin de se conformer à son devoir de collaboration;

[16] De plus l'intimé a quitté la profession le 30 avril 2025 quand son permis a été révoqué avec conservation de ses droits acquis, pièce P-1, puis a refusé de participer au processus disciplinaire, démontrant ainsi son manque de respect pour son ordre professionnel;

[17] Au niveau des facteurs objectifs, le fait de ne pas collaborer avec le service d'inspection constitue une faute de gravité importante puisqu'il empêche l'organisme de s'acquitter de sa mission de protection du public;⁵

[18] Le risque de récidive est donc important;

[19] Quel est le spectre des sanctions pour des fautes de non-collaboration avec le service d'inspection?

[20] Le Comité à de nombreuses reprises a déclaré que la faute de non-collaboration était intolérable;

[21] Ainsi, dans tous les dossiers sauf dans des cas exceptionnels, une suspension de trente jours a été imposée assorti à l'occasion d'une amende de 2 000\$, tel qu'il appert des causes suivantes :

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Kabaz, 2023 CanLII 58429;

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Guay, 2023 CanLII 87359;

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Grenier, 2025 CanLII 65232;

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. BLVD Immobilier, 2022 CanLII 37627;

⁴ *Martson c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178;

⁵ *Blaise c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2024 QCTP 29;

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Santos, OACIQ, Brossard, 33-24-2536, 23 septembre 2025, présidé par Me Élysabeth Lessis.

[22] Ainsi dans le présent dossier une suspension de permis de trente jours pour chaque chef est juste et appropriée, et l'imposition d'une amende de 2 000\$ est pertinente, car il s'agit d'une répétition de la même faute dans un court délai;

[23] Les périodes de suspensions doivent-elles être concurrentes ou consécutives?

[24] La partie plaignante a suggéré que les deux périodes de suspension de trente jours devraient être purgées de façon concurrente et cite la cause *Pluviose*⁶, pour invoquer le principe de globalité;

[25] Le Comité ne retient pas cette suggestion, car compte tenu de la gravité importante des fautes commises, le fait que l'intimé ait ignoré le processus disciplinaire démontre le non-respect de la raison d'être de son ordre professionnel;

[26] Le retour possible à la profession par l'intimé existe puisqu'il a conservé ses droits acquis;

[27] Compte tenu de son indifférence envers les règles de la profession, l'intimé ne peut tirer profit du principe de la globalité;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chef 1a) : ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G0980) pour une période de 30 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 1b) : ORDONNE le paiement d'une amende de 2 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G0980) pour une période de 30 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 1a) et 1b) soient purgées de façon consécutive entre elles;

⁶ *Gingras c. Pluviose*, 2020 QCCQ 8495;

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

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 absente et non représentée

Date d'audience : 17 octobre 2025