

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2529

DATE : 4 novembre 2024

LE COMITÉ : Me Louis Denis Laberge, avocat
Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier
M. Jean Guertin, courtier immobilier

Vice-président du Cdisc
Membre du Cdisc
Membre du Cdisc

ANNABELLE LEHOULLIER, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

JACQUES LAPLANTE, (C2394)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DES NOMS ET PRÉNOMS POUVANT APPARAÎTRE DANS TOUS DOCUMENTS SOUMIS DANS LA PRÉSENTE AFFAIRE AINSI QUE TOUTE INFORMATION FINANCIÈRE ET PERSONNELLE PERMETTANT D'IDENTIFIER LES CONSOMMATEURS, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

I. INTRODUCTION

[1] Le 13 septembre 2024, le Comité se réunit via une visioconférence Zoom afin de procéder à l'audition sur culpabilité et sanction dans le présent dossier.

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Alexandra Bérubé et de son côté, l'Intimé était représenté par Me Camille Curodeau.

[3] En début d'audience, Me Curodeau enregistre au nom de l'Intimé un plaidoyer de culpabilité sur le chef d'accusation énoncé dans la plainte.

II. LE PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[4] L'Intimé plaide coupable au chef d'accusation, lequel se lit comme suit :

1. Le ou vers le 31 août 2015, concernant un immeuble sis à Vaudreuil-Dorion, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCG 43779, alors que sa conjointe était l'acheteur dudit immeuble, l'Intimé a perçu une rétribution du vendeur, contrevenant ainsi à l'article 23 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[5] Séance tenante, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité et déclare l'Intimé coupable de l'infraction décrite dans la plainte datée du 4 juin 2024.

[6] L'Intimé est déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 23 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

III. LA PREUVE SUR SANCTION

[7] Les procureures déposent de consentement les pièces P-1 à P-15.

[8] La pièce P-15 constitue le résumé conjoint des faits soumis par les parties, lequel établit la trame factuelle suivante :

Résumé conjoint des faits

En plus d'admettre les faits indiqués à la plainte 33-24-2529, l'Intimé admet ce qui suit :

1. L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1^{er} mai 2010 et antérieurement à cette date, il était titulaire d'un certificat d'agent immobilier agréé (C2394) depuis le 15 janvier 1994, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;

Immeuble sis à Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble ») Index des immeubles, pièce P-2

2. L'Intimé est le seul actionnaire et administrateur de la société 9228-6798 Québec inc. également connu sous Re/Max Royal (Jordan) J.L., tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-3** ;

3. Le 26 mars 2015, L.L. (« **Vendeur** ») confie à l'agence Re/Max Royal (Jordan) J.L., représentée par l'Intimé et le courtier immobilier M.L.A.

(« **Courtier M.-L.A.** »), un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat de courtage CCG 43779, des déclarations du vendeur DV 24252, de la fiche descriptive Centris 10490128 et de la liste d'activités s'y rapportant, *en liasse*, **pièce P-4** ;

4. Le contrat de courtage, pièce P-4, prévoit notamment :
 - a. Une date d'expiration : 1^{er} mars 2016 (2.1) ;
 - b. Un prix de mise en marché : 399 000 (4.1) ;
 - c. Une rétribution de 6% au courtier du vendeur (7.1) ;
 - d. Une rétribution de 3% que le courtier du vendeur s'engage à verser au courtier de l'acheteur, le cas échéant (7.4) ;

5. Le 16 juillet 2015, le Courtier M.-L.A. signe un avis de divulgation à l'effet que G.P., l'acheteur, est sa mère et la conjointe de l'Intimé (« **Conjointe de l'Intimé** »), lequel est signé le jour même par le Vendeur, tel qu'il appert de l'avis de divulgation, **pièce P-5** ;

6. En effet, l'Intimé et sa conjointe sont conjoints de fait depuis 1991 et ils sont mariés depuis 2006 ;

7. Le 16 juillet 2015, le Courtier M.-L.A. rédige une promesse d'achat pour la Conjointe de l'Intimé au montant de 280 000 \$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PAG 49675, **pièce P-6**, laquelle est acceptée le 18 juillet 2015 par le Vendeur ;

8. La promesse d'achat, pièce P-6, contient notamment les informations suivantes :
 - a. Conditionnelle à l'obtention d'un emprunt hypothécaire dans les 15 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat (6.) ;
 - b. Conditionnelle à l'inspection de l'Immeuble dans les 7 jours (8.1) ;
 - c. Rétribution payable à : Re/Max Royal (Jordan) J.L. (11.4) ;

9. Le ou vers le 18 juillet 2015, le Courtier M.-L.A. dénonce aux acheteurs une entente de rétribution intervenue avec Desjardins, tel qu'il appert d'un avis de divulgation d'entente de rétribution, **pièce P-7**, accusé de réception le 18 juillet 2015 par la Conjointe de l'Intimé et l'Intimé ;

10. Le 24 juillet 2015, le Courtier M.-L.A. obtient la confirmation du financement de la Conjointe de l'Intimé et de l'Intimé, laquelle est accusée de réception par le Vendeur le 27 juillet 2015, tel qu'il appert de la lettre d'acceptation de financement hypothécaire, **pièce P-8** ;

11. Le 27 juillet 2015, Re/Max Royal (Jordan) J.L. inscrit la transaction dans ses registres et attribue une rémunération de 6% du prix de vente à Re/Max Royal (Jordan) J.L. / l'Intimé à titre de courtier du Vendeur et de sa Conjointe acheteur, pour une rétribution totale de 16 800\$ plus taxes, tel qu'il appert du rapport transaction, **pièce P-9** ;

12. Le 21 août 2015, la vente intervient entre le Vendeur et la Conjointe de l'Intimé au prix de 280 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-10** ;
13. Le 31 août 2015, Re/Max Royal (Jordan) J.L. émet une facture de rétribution de 16 800\$ plus taxes au Vendeur, tel qu'il appert de la facture no JL1500041, **pièce P-11** ;
14. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'Intimé a déclaré :
- a. Que ses deux collègues ont des salaires fixes avec bonus possible à la fin de l'année en fonction des montants reçus et ce, depuis 14 ans, **pièce P-14** ;
 - b. Que les commissions rentrent, que l'agence collecte la TPS/TVQ, paye les dépenses des courtiers, les permis, etc. et qu'ils ont leur salaire en cours d'année et un bonus possible en fin de l'année, pièce P-14 ;
 - c. Que conséquemment, lorsqu'il y a une transaction, les courtiers n'ont pas un chèque spécifique à une transaction, pièce P-14 ;
 - d. « La commission a été versée totalement dans le compte de Jacques Laplante REMAX ROYAL JORDAN J.L. puisque [le Courtier M.-L.A.] est à salaire au sein de mon entreprise », tel qu'il appert du courriel de l'Intimé adressé à la Plaignante, **pièce P-12** ;
 - a. « [...] La commission totale est déposée dans le compte de REMAX ROYAL JORDAN J.L. Aucune commission n'a été payé [au Courtier M.-L.A.] », tel qu'il appert des échanges courriel entre la Plaignante et l'Intimé, **pièce P-13** ;
 - b. Avoir perçu la rétribution totale pour la transaction de sa conjointe ;
15. L'Intimé n'a aucun antécédent disciplinaire.

[9] La séquence ci-haut reproduite démontre clairement que l'Intimé a commis des gestes répréhensibles qui sont au cœur de la profession et qui sont de nature à causer préjudice au public et à la profession.

IV. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[10] De façon conjointe, les parties recommandent au Comité d'imposer à l'Intimé la sanction suivante :

Chef 1: le paiement d'une amende de 6 000\$;

conformément à l'article 98 (7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimé est titulaire de permis, suivre dans le 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 «Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (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;

[11] Me Bérubé soumet que le fondement de la recommandation conjointe repose sur les critères à considérer lors de l'imposition d'une sanction comme nous l'enseigne la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*.¹

[12] La procureure de la syndique rappelle alors les principes qui doivent guider un Comité de discipline dans l'imposition de sanction à savoir :

- La protection du public;
- L'exemplarité;
- L'effet persuasif;
- Le droit du professionnel de gagner sa vie.

[13] À titre de facteurs aggravants, Me Bérubé souligne l'expérience de l'Intimé, qu'il est également le dirigeant de l'agence et qu'il s'agit d'une infraction à une disposition réglementaire spécifique, soit l'article 23 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[14] Comme facteur atténuant, Me Bérubé souligne que l'Intimé n'a aucun antécédent.

[15] Me Curodeau énonce que l'Intimé a bien collaboré à l'enquête et a plaidé coupable et qu'il n'existe aucune chance de récidive.

[16] Les procureures sont d'avis que la sanction suggérée conjointement est juste et raisonnable.

[17] Pour soutenir le bien-fondé de la recommandation commune, les procureures nous renvoient à quelques décisions du Comité.

¹ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QCCA);

V. ANALYSE DE LA DÉCISION

[18] Le droit en pareilles circonstances a fait l'objet de plusieurs décisions quant à la façon d'adjudger en présence d'une recommandation conjointe sur la sanction.

[19] La décision de principe *R. c Anthony-Cook*², énonce, au paragraphe 44 :

[44] Enfin, je fais remarquer qu'un seuil élevé pour écarter des recommandations conjointes est non seulement nécessaire, mais également approprié, afin que l'on retire tous les avantages des recommandations conjointes. Les avocats du ministère public et de la défense sont bien placés pour en arriver à une recommandation conjointe qui reflète tant les intérêts du public que ceux de l'accusé (rapport du comité Martin, p. 287). En principe, ils connaîtront très bien la situation du contrevenant et les circonstances de l'infraction, ainsi que les forces et les faiblesses de leurs positions respectives...

[20] Également ces principes ont été discutés dans l'affaire suivante, soit *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*³ :

[42] La suggestion commune, issue d'une négociation rigoureuse, dispose d'une « force persuasive certaine » de nature à assurer qu'elle sera respectée en échange du plaidoyer de culpabilité, à moins qu'elle soit déraisonnable, contraire à l'intérêt public, inadéquate ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[43] Ce sont ces paramètres qui peuvent induire le tribunal à écarter la suggestion commune. En somme, cette « politique judiciaire » maintenant avalisée par un imposant corpus jurisprudentiel postule qu'une suggestion commune ne doit pas être écartée « afin de ne pas discréditer un important outil contribuant à l'efficacité du système de justice tant criminelle que disciplinaire ».

Rien ne s'oppose à ce que les mêmes principe et démarche s'appliquent en droit disciplinaire comme l'affirme encore récemment la jurisprudence de notre tribunal.

[...]

[68] La suggestion commune invite plutôt le conseil de discipline, non pas à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction, mais à déterminer si elle s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

2 [2016] 2 RCS 204;

3 2015 QCTP 5;

[21] L'énoncé des faits déposé en l'instance démontre de façon non équivoque la transgression de l'Intimé de l'article 23 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[22] Cela étant, en présence d'une recommandation conjointe présentée par les procureures des parties, comme en l'espèce, le Comité doit accepter la recommandation à moins qu'il détermine que celle-ci déconsidère l'administration de la justice ou est autrement contraire à l'intérêt public.

[23] À la lumière de la preuve administrée et à l'étude des autorités soumises et celles énoncées dans la présente décision, les sanctions proposées ne sont pas susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice et ne sont pas contraires à l'intérêt public.

[24] Elles seront donc entérinées par le Comité.

[25] Me Curodeau informe le Comité que son client sera absent du pays pour une période de 7 mois à compter du 17 octobre 2024.

[26] Elle demande en conséquence que la présente décision lui soit signifiée dans l'éventualité où elle est rendue à une date ultérieure au 17 octobre 2024.

[27] Cette demande sera accordée.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND acte du plaidoyer de culpabilité de l'Intimé;

DÉCLARE l'Intimé coupable du Chef 1, et plus particulièrement comme suit :

Chef 1: pour avoir contrevenu à l'article 23 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

IMPOSE à l'Intimé les sanctions suivantes :

ORDONNE le paiement d'une amende de 6 000 \$;

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 le 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 « Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autorégulation 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 à tous les frais de l'instance.

ORDONNE que la copie de la présente décision adressée à l'intimé soit notifiée aux soins de son procureur pour valoir signification.

Louis-Denis Laberge

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



Me Louis Denis Laberge, avocat
Vice-président du comité discipline

Elyse Bouchard

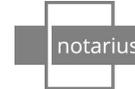
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Jean Guertin

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



M. Jean Guertin, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Me Alexandra Bérubé
Procureure de la partie plaignante

Me Camille Curodeau
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 13 septembre 2024 par visioconférence