

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2532

DATE : 28 janvier 2025

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat
Mme Bianca Dudin, courtier immobilier
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

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

Partie plaignante en reprise d'instance

c.

LUC ADAM, (E1564)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DES NOMS ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE AINSI QUE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE SE TROUVANT DANS LES PIÈCES DÉPOSÉES EN PREUVE AINSI QUE TOUT AUTRE DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

I. INTRODUCTION

[1] Le 17 décembre 2024, le Comité se réunit via une visioconférence Zoom afin de procéder à l'audition sur culpabilité et sanction de la plainte dans le présent dossier.

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Stéphanie Bouchard et l'Intimé était représenté par Me Harming Amendjian.

[3] En début d'audience Me Bouchard informe le Comité du retrait du Chef 2 c) de la plainte.

II. LE PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[4] Subséquemment Me Amendjian, au nom de l'Intimé, enregistre un plaidoyer de culpabilité sur les Chefs 1a), 1b), 2a) et 2b) énoncés, lesquels se lisent comme suit :

1. À compter du ou vers le 14 janvier 2019, alors qu'il était l'un des propriétaires d'un immeuble sis à Saint-Jean-sur-Richelieu et qu'il était en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV [...], l'Intimé ne s'est pas assuré que tout éventuel acheteur soit informé par écrit :

- a) des infiltrations d'eau dans le garage; et
- b) de l'existence d'un rapport d'inspection présente réalisé à sa demande le 14 janvier 2019;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité.

2. Le ou vers le 19 janvier 2019, alors qu'il était l'un des propriétaires d'un immeuble sis à Saint-Jean-sur-Richelieu et qu'il était en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV [...], l'Intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts :

- a) en agissant comme intermédiaire pour les promettants acheteurs dans le cadre de la promesse d'achat PA [...];
- b) en n'informant pas les promettants acheteurs des infiltrations d'eau dans le garage;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 2 et 20 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 des infractions décrites dans la plainte datée du 26 juin 2024.

[6] L'Intimé est déclaré coupable :

Chef 1a) : pour avoir enfreint l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

Chef 1b) : pour avoir enfreint l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 2a) : pour avoir enfreint les articles 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 2b) : pour avoir enfreint les articles 2 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 procureurs déposent de consentement les pièces P-1 à P-26.

[8] La pièce P-26 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 aux chefs 1a), 1b), 2a) et 2b) de la plainte 33-24-2532, 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 affilié (E1564) depuis le 22 janvier 2007, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;
 2. L'Intimé n'a aucun antécédent disciplinaire ;
- Immeuble sis rue Latour (« Immeuble ») Index des immeubles, pièce P-2**
3. Le 8 mai 2007, F.T., arpenteur géomètre, émet un certificat de localisation pour l'Immeuble, tel qu'il appert de la copie conforme du certificat, **pièce P-3** ;
 4. Le 1^{er} novembre 2013, l'Intimé et sa conjointe (« **Vendeurs** ») acquièrent l'Immeuble, pièce P-2 ;
 5. Le 12 janvier 2019, l'Intimé signe un avis afin de divulguer son statut de courtier immobilier, tel qu'il appert de l'avis de divulgation, **pièce P-4** ;
 6. Le jour même, les Vendeurs confient à l'agence RE/MAX Différence, représentée par C.B. et l'Intimé, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat CCV [...], des déclarations du vendeur DV [...], de la fiche descriptive Centris no 25686499 et de la

liste des activités s'y rapportant, *en liasse*, **pièce P-5**;

7. Les déclarations du vendeur, pièce P-5, indiquent notamment :
 - a. Infiltration d'eau : non (D3.1) ;
 - b. Rapport d'inspection existant : non (D12.1) ;
8. Le 14 janvier 2019, la firme Martin Lafrenière émet un rapport d'inspection prévente visant l'inspection de l'Immeuble effectuée le jour même, à l'exclusion du garage, lequel indique certaines problématiques à corriger, tel qu'il appert du rapport, **pièce P-6** ;
9. L'Intimé n'a pas modifié les déclarations du vendeur, pièce P-5, afin d'y indiquer les éléments ayant été révélés lors de l'inspection, ni pour indiquer qu'un rapport existait ;
10. Le ou vers le 19 janvier 2019, M.-E.D. et J.M. (« **Promettants acheteurs** ») visitent l'Immeuble, accompagnés du père de M.-E.D., ancien courtier immobilier maintenant à la retraite et qui œuvrait alors dans le domaine de la construction ;
11. Le Promettant acheteur J. M. reconnaît avoir constaté certaines tâches d'humidité dans le garage lors de la visite de l'Immeuble, mais ne pas en avoir discuté avec l'Intimé ;
12. Le Promettant acheteur J.M. déclare que lors de leur visite, l'Intimé leur a dit qu'il s'agissait de sa maison et s'est déclaré comme courtier. À aucun moment il ne leur a recommandé de se faire représenter par un autre courtier ;
13. Le jour même, les Promettants acheteurs envoient par courriel les modalités de leur offre d'achat au montant de 285 500\$, laquelle est conditionnelle à une inspection. Le jour même, l'Intimé accuse réception du courriel, tel qu'il appert de l'échange de courriels, **pièce P-7** ;
14. Le 19 janvier 2019, les Promettants acheteurs accusent réception de l'avis de divulgation du statut de courtier immobilier de l'Intimé, tel qu'il appert de l'avis, **pièce P-8** ;
15. Le 19 janvier 2019, l'Intimé rédige une promesse d'achat et une annexe pour les Promettants acheteurs, au montant de 285 500\$, laquelle est acceptée par les Vendeurs le 22 janvier 2019, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA [...], **pièce P-9**, et de l'annexe générale AG [...], **pièce P-10** ;
16. La promesse d'achat, pièce P-9, et l'annexe, pièce P-10, contiennent notamment les informations suivantes :
 - a. L'acheteur promet d'acheter par l'entremise de l'intimé (2.1), auquel il n'est pas lié par un contrat de courtage achat (7.2) ;

- b. Conditionnelle à l'inspection de l'Immeuble dans les 10 jours (8.1) ;
 - c. Examen de documents par l'acheteur : « (...) Copie preuve du rapport d'inspection sans le contenu (...) certificat de localisation 2007 » (9.1) ;
 - d. « l'acheteur déclare : qu'il a lu le rapport d'inspection avec le vendeur (rapport fait le 14 janvier 2019 (...)) » (G2.a) ;
17. Le Promettant acheteur J.M. déclare que l'Intimé leur a dit qu'ils pouvaient faire leur propre inspection préachat. L'Intimé leur a remis le rapport d'inspection prévente une fois la promesse d'achat acceptée et ils s'en sont déclarés satisfaits ;
18. Le 19 janvier 2019, les Promettants acheteurs accusent réception des déclarations du vendeur, tel qu'il appert de l'accusé de réception, **pièce P-11** ;
19. Le 19 janvier 2019, l'Intimé vérifie l'identité des Promettants acheteurs avec leur permis de conduire, tel qu'il appert du formulaire de vérification d'identité VI [...], **pièce P-12** ;
20. Le 20 janvier 2019, la conjointe de l'Intimé lui signe une procuration irrévocable pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert de la procuration, **pièce P-13** ;
21. Le 22 janvier 2019, l'Intimé et les Promettants acheteurs s'entendent sur l'inclusion du spa, tel qu'il appert des modifications MO [...], **pièce P-14** ;
22. Les 25 et 26 janvier 2019, les Promettants acheteurs et les Vendeurs prolongent le délai pour l'obtention d'un engagement de financement, tel qu'il appert des modifications MO [...], **pièce P-15** ;
23. Le 30 janvier 2019, les Vendeurs et le courtier immobilier C.B. s'entendent pour qu'il n'y ait aucune rétribution payable en lien avec la promesse d'achat PA [...], tel qu'il appert des modifications MO [...], **pièce P-16** ;
24. Le 6 février 2019, le financement hypothécaire de l'Immeuble est confirmé, tel qu'il appert de la lettre de confirmation, **pièce P-17** ;
25. Le 8 février 2019, les Promettants acheteurs et les Vendeurs signent un avis et suivi de réalisation de conditions, lequel indique notamment :
- a. l'acheteur a réalisé la condition R2.1 et, joint copie de l'engagement du prêteur hypothécaire sans condition (AV4.6) ;
 - b. « l'acheteur reconnaît ne pas avoir fait inspecter l'immeuble et avoir été informé de son droit de le faire » (AV5b) ;
 - c. « l'acheteur reconnaît avoir reçu une copie complète du rapport de la pré-inspection et s'en déclare satisfait (44 pages) » (AV5c) ;

tel qu'il appert de l'avis AS [...], **pièce P-18**;

26. Le 12 février 2019, le notaire instrumentant émet un reçu visant l'acompte au montant de 5 000\$ obtenu des Promettants acheteurs, tel qu'il appert du reçu, **pièce P-19** ;

27. Le 28 mai 2019, la vente intervient entre les Vendeurs et les Promettants acheteurs au prix de 285 500\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-20** ;

28. Le 31 mai 2019, l'agence RE/MAX DIFFÉRENCE émet une facture de rétribution au montant de 0,00\$, tel qu'il appert de la facture, **pièce P-21** ;

29. En juin 2020, les Promettants acheteurs entament des travaux de réparation dans le garage après avoir découvert de multiples taches d'humidité, tel qu'il appert des photos prises par les Promettants acheteurs avant les travaux, **pièce P-23**

30. Le 28 avril 2021, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimé est déposée à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande d'assistance, **pièce P-22** ;

31. Dans le cadre de l'enquête du Bureau du syndic, l'Intimé a :

- a. admis qu'il y avait des infiltrations d'eau dans le garage lors de pluies fortes et n'avoir pas divulgué cette information aux Promettants acheteurs ;
- b. confirmé que le garage était relativement encombré lors de la visite ;
- c. justifié son omission en disant que les Promettants acheteurs auraient pu le constater et qu'ils étaient accompagnés du père de la Promettante acheteuse M.-E.D., anciennement courtier immobilier;

32. Les parties déposent la Capsule 120590, « Courtiers souhaitant vendre ou acquérir une propriété pour eux-mêmes », **pièce P-24** ;

33. Les parties déposent la Capsule 201609, « Certificat de localisation datant de plus de 10 ans : ce qu'il faut savoir », **pièce P-25**.

[9] La séquence des faits énoncés à la pièce P-26, particulièrement l'article 31, démontre clairement que l'Intimé a admis qu'il y avait des infiltrations d'eau dans le garage lors de pluies fortes et qu'il n'a pas divulgué cette information aux promettants acheteurs.

[10] Cette omission d'information que l'Intimé avait en sa possession constitue un geste répréhensible qui est de nature à causer préjudice au public et à la profession.

IV. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[11] De façon conjointe, les parties recommandent au Comité d'imposer à l'Intimé les sanctions suivantes :

Chef 1a): suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E1564) 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): suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E1564) 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 2a): suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E1564) 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;

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 six (6) heures intitulée «Le certificat de localisation (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;

Chef 2b): suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E1564) 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;

QUE les périodes de suspension des chefs 1a), 1b), 2a) et 2b) soient purgées de façon concurrente entre elles;

[12] De plus qu'un avis de la décision devra être publié dans un journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé et tous les déboursés seront à la charge de ce dernier incluant les frais de publication de l'avis de suspension.

[13] Me Bouchard 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, à savoir :

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

[14] Quant aux facteurs objectifs, Me Bouchard énonce ce qui suit :

- a) l'Intimé a commis une infraction à gravité objective élevée compte tenu principalement que l'Intimé connaissait le problème et a délibérément exclu le garage de l'inspection préachat;
- b) la conséquence a été que deux murs du garage ont dû être remplacés au coût de 2 000 \$;
- c) l'Intimé n'a jamais recommandé aux promettants acheteurs de se faire représenter lors de la transaction;
- d) l'Intimé était propriétaire de l'immeuble vendu et il connaissait l'état de la propriété dont il était chargé de vendre;
- e) l'Intimé détient son permis depuis 2007.

[15] L'ensemble de ces faits démontre que l'infraction d'omission reprochée à l'Intimé est au cœur de la profession;

[16] Comme facteurs atténuants :

- a) enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité;
- b) collaboration avec le processus judiciaire;
- c) donne son accord à un résumé des faits ou recommandations sur sanction;
- d) aucun antécédent judiciaire.

[17] Le procureur de l'Intimé énonce que :

- a) l'Intimé est conscient des gestes reprochés et démontrés par le plaidoyer de

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

culpabilité et l'acceptation des recommandations communes;

b) l'Intimé a depuis commencé des formations pour corriger la situation;

c) il s'agit d'un acte isolé et l'Intimé n'a aucun antécédent.

[18] Les procureurs renvoient le Comité à certaines décisions soumises avec les recommandations communes pour soutenir le bien-fondé desdites recommandations.

V. ANALYSE ET DÉCISION

[19] 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 sanction.

[20] 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...

[21] 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.

[...]

2 *R. c. Anthony-Cook*, [2016] 2 RCS 204;

3 *Chan c. Médecins (Ordre professionnels des)*, 2015 QCTP 5;

[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.

[22] Les membres du Comité sont évidemment en accord quant à l'application de ce principe fondamental et ne peuvent que constater que les violations déontologiques et réglementaires reprochées à l'Intimé sont graves.

[23] Quant aux décisions suggérées, le Comité retient les éléments suivants :

Dans la décision *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord*⁴, nous retiendrons les paragraphes suivants :

[71] La divulgation est au cœur de la profession. Le défaut de se conformer à son devoir de transparence peut faire perdre confiance au public.

[...]

[79] Et en l'espèce, ces importantes omissions ne furent pas sans conséquence pour les acheteurs qui ont dû assumer des coûts importants pour des travaux qui n'avaient pas été considérés lors de leur acquisition de l'immeuble.

Dans l'affaire *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Desroches*⁵, le Comité retient les paragraphes suivants :

[34] Dans la présente affaire, l'intimé était propriétaire de l'immeuble vendu en plus de diriger la firme de courtage à qui il avait confié la mise en marché et ce n'est donc pas par oui-dire qu'il connaissait les problèmes qui affectaient sa maison, mais bien par connaissance personnelle.

[35] Sa démarche démontre qu'il a manifesté une volonté consciente de transgresser la norme déontologique comme le lui reprochent les deux alinéas du chef 1. Les précédents retiennent qu'en pareil cas une ordonnance de suspension est une sanction appropriée.

[24] Le fait que l'Intimé a omis de divulguer des informations qu'il avait en sa possession et qu'il connaissait compte tenu de sa qualité de propriétaire de l'immeuble est une faute grave.

[25] Cette omission est à la base de toute la problématique dans le présent dossier qui fera en sorte de générer un enchaînement de problèmes pour les acheteurs qui ont dû déboursier des sommes supplémentaires pour procéder à des travaux importants sur le garage.

4 2024 CanLII 34178 (QC OACIQ);

5 2010 CanLII 100125 (QC OACIQ);

[26] Cela justifie en soi les sanctions demandées en l'instance.

[27] Cela étant, en présence d'une recommandation conjointe présentée par les procureurs 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.

[28] 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.

[29] Elles seront donc entérinées par le Comité.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND acte du plaidoyer de culpabilité de l'Intimé;

DÉCLARE l'Intimé coupable des chefs 1a), 1b), 2a) et 2b), et plus particulièrement comme suit :

Chef 1a) : pour avoir enfreint l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 1b) : pour avoir enfreint l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 2a) : pour avoir enfreint les articles 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 2b) : pour avoir enfreint les articles 2 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 :

Chef 1 a) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E1564) 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 la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E1564) 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 2a) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E1564) 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 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 six (6) heures intitulée «Le certificat de localisation (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;

Chef 2b) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E1564) 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), 1b), 2a) et 2b) soient purgées de façon concurrente entre elles;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimé, dans la Ville de Marieville, 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.

Louis-Denis Laberge
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Me Louis-Denis Laberge
Vice-président du Comité discipline

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



Mme Bianca Dudin, courtier immobilier
Membre

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



M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre

Me Stéphanie Bouchard
Procureure de la partie plaignante en reprise d'instance

Me Harming Amendjian
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 17 décembre 2024

COMITÉ DE DISCIPLINE
Organisme d'autoréglementation du
courtage immobilier du Québec

N° 33-24-2532

ANNABELLE LEHOULLIER,

Partie plaignante en reprise d'instance

c.

LUC ADAM,

Partie intimée

**DÉCISION SUR CULPABILITÉ
ET SANCTION**

ORIGINAL

Karine Gaboriault
Secrétaire adjoint du Comité de discipline
OACIQ, 4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-5876
notificationgreffes@oaciq.com
N° client: 9540

Avocat de la partie plaignante

Me Stéphanie Bouchard

CONTENTIEUX DE L'OACIQ

4905, boul. Lapinière, bureau 2200

Brossard, (Québec), J4Z 0G2

Téléphone : (450) 462-9800

Télécopieur : (450) 676-4454

notificationcontentieux@oaciq.com