

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2499

DATE : 31 janvier 2025

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre
M. Christian Goulet, courtier immobilier	Membre

SAMUEL LECLERC, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

GENEVIÈVE MOREAU, (E4736)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

I. L'APERÇU

[1] Le 13 janvier 2025, le Comité se réunit par voie de visioconférence Zoom pour procéder à l'audition aux fins de déterminer quelle est la sanction qui doit être imposée à l'intimée¹.

[2] Le syndic adjoint est représenté par Me Stéphanie Bouchard. Quant à l'intimée Geneviève Moreau, elle est présente et représentée par Me Camille Curodeau.

[3] D'entrée de jeu, les procureures confirment qu'elles se sont entendues et qu'il y aura présentation d'une recommandation conjointe sur la sanction par les parties.

[4] Pour les motifs ci-après exposés, le Comité fera droit à la recommandation conjointe

¹ Voir la décision sur culpabilité *OACIQ c. Moreau*, 2024 CanLII 113638 (QC OACIQ);

des parties.

[5] Ainsi donc, l'intimée se voit imposer des amendes globales de 5 000 \$, l'obligation de suivre un cours de formation professionnelle sur la gestion documentaire des dossiers et une réprimande à son dossier.

II. LA PREUVE SUR SANCTION

[6] Les parties déposent conjointement en preuve les documents suivants :

Pièce PS-1: Échange de courriels entre le service des affaires contentieuses et le service des greffes les 11 et 16 octobre 2023, en liasse :

a) Décision sur culpabilité rendue par le Comité de discipline dans le dossier no 33-13-1625 le 26 novembre 2014²;

b) Décision sur sanction rendue par le Comité de discipline dans le dossier no 33-13-1625 le 1 mai 2015³;

c) Jugement rendu par la Cour du Québec dans le dossier no 500-80-031052 - 153 le 16 février 2017⁴;

Pièce PS-2: Rapports d'inspection datés du 10 avril 2012 et 3 septembre 2020, en liasse ;

Pièce PS-3: Avertissement émis par le bureau du syndic le 21 juin 2022 et accusé de réception datée du 28 juin 2022 ;

Pièce PS-4: Rapport de transaction Prospects généré le 3 décembre 2020 ;

Pièce PS-5: Facture de rétribution émise par RE/MAX Platine à M.B. le 3 décembre 2020 et chèque émis par le notaire instrumentant le 7 décembre 2020, en liasse.

[7] Il s'agit essentiellement de la feuille de route de l'intimée après presque 17 ans d'activités dans le domaine du courtage immobilier⁵.

III. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[8] La partie plaignante, de façon conjointe avec la partie intimée, suggère au Comité d'imposer les sanctions suivantes à l'intimée :

- o Chef 1 : une amende de 2 000 \$.

2 *OACIQ c. Moreau*, 2014 CanLII 69406 (QC OACIQ);

3 *OACIQ c. Moreau*, 2015 CanLII 33091 (QC OACIQ);

4 *Moreau c. Castiglia*, 2017 QCCQ 2256 (CanLII);

5 Voir la pièce P-1;

- Chef 3a) : une amende de 3 000 \$ et l'obligation de suivre le cours « La documentation des dossiers autoformation de l'OACIQ ».
- Chef 3b) : une réprimande.
- Condamner l'intimée au paiement des frais de l'instance.
- Accorder à l'intimée un délai de paiement de deux (2) mois pour acquitter le montant des amendes et des déboursés.

[9] Me Bouchard nous renvoie aux enseignements de *Pigeon c. Daigneault* et discute des critères qui doivent être considérés par le Comité lors de l'imposition d'une sanction.

[10] Me Bouchard plaide également le jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Serra*⁶ qui établit que la sanction ne doit pas être punitive et que le processus disciplinaire est en soi dissuasif. La procureure du syndic revient aussi sur l'arrêt de la Cour d'appel dans *Marston c. AMF*⁷ afin de nous rappeler que les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin dans la détermination d'une sanction juste et appropriée.

[11] À titre de facteur aggravant, la procureure du syndic adjoint mentionne l'expérience de l'intimée et son antécédent disciplinaire.

[12] L'infraction commise sur le chef 1, soit d'avoir écrit un courriel à sa cliente en lui disant qu'elle utilisait un formulaire de l'OACIQ de façon illégale, constitue selon Me Bouchard une infraction de gravité objective élevée. À ce sujet, elle cite à ce sujet les passages suivants de notre décision sur culpabilité :

[128] De l'avis du Comité, l'intimée n'avait aucune raison de qualifier le geste d'illégal. Certes, une opération de courtage est un acte réservé uniquement aux titulaires de permis délivrés en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*. Toutefois, en rédigeant son texte sur le formulaire comme elle l'a fait, et en le présentant à l'intimée de cette façon, il est clair que Blain n'agissait pas à titre d'intermédiaire au sens de cette dernière loi et il est tout aussi manifeste qu'elle n'a pas posé un acte exclusif réservé aux courtiers immobiliers. Bref, Blain n'a rien fait d'illégal.

[129] Exaspérée par la situation, l'intimée a manqué de courtoisie envers Blain en qualifiant son geste d'illégal.

[13] Autre facteur aggravant sur ce chef, le courriel de l'intimée est transmis à tous les intervenants impliqués dans la transaction.

[14] Quant aux chefs 3a) et 3b) qui visent le défaut de l'intimée dans transmis sans délai tous les documents liés à la transaction, il s'agit d'infractions graves puisqu'un tel comportement empêche les dirigeants de l'agence de l'intimé de suivre la transaction. Bien plus, lors de l'audition sur culpabilité, le dossier de l'intimée n'était toujours pas à

6 2021 QCTP 2;

7 2009 QCCA 2178 (CanLII), par. 67-68;

jour auprès de son agence. Finalement, les documents furent transmis à l'agence, mais uniquement 7 mois et demi après la transaction.

[15] Me Curodeau souligne que les parties font front commun en soumettant la recommandation conjointe, qu'il ne s'agit pas d'un dossier où il y a transgression volontaire de la norme et il ne s'agit surtout pas d'un cas de récidive. Le Comité partage son avis.

[16] Enfin, pour soutenir le bien-fondé de la recommandation conjointe, Me Bouchard nous renvoie à quelques décisions du Comité, notamment :

- *OACIQ c. Dutch*, 2018 CanLII 45950 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Berke*, 2018 CanLII 28784 (QC OACIQ)
- *ChAD c. Fortin*, 2018 CanLII 130811 (QC CDCHAD)
- *OACIQ c. Azar*, 2015 CanLII 122017 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Nouri*, 2023 CanLII 109604 (QC OACIQ)

IV. ANALYSE ET DÉCISION

[17] En présence d'une recommandation conjointe présentée par les procureurs des parties, comme en l'espèce, le Comité n'a d'autre choix que d'accepter la recommandation à moins qu'il détermine que celle-ci déconsidère l'administration de la justice ou est autrement contraire à l'intérêt public⁸.

[18] Cela dit, dans l'affaire *OACIQ c. Lauzon*⁹, le Comité alors présidé par Me Sylvie Poirier résume très bien quel est le rôle du Comité lorsqu'il est saisi d'un plaidoyer de culpabilité et d'une recommandation conjointe sur la sanction :

[41] Par son plaidoyer de culpabilité, l'Intimée reconnaît que les faits allégués dans la plainte disciplinaire ont été commis et que ceux-ci constituent les fautes déontologiques qui lui sont reprochées à la plainte;

[42] Elle reconnaît aussi l'ensemble des faits et circonstances énoncés au résumé conjoint des faits;

[43] L'arrêt *Pigeon c. Daigneault* a depuis longtemps établi les objectifs que la sanction disciplinaire doit viser à atteindre, soit la protection du public, l'exemplarité, la dissuasion et le droit du professionnel de gagner sa vie;

[44] Les parties ont considéré les facteurs atténuants et aggravants devant être appréciés dans cette affaire;

⁸ *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 32 et 34, *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII), par. 1 et *Gaudy c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 48 (CanLII), par. 10 et 25; ⁹ 2024 CanLII 44796 (QC OACIQ);

[45] Elles ont convenu de sanctions qui doivent permettre de **répondre aux objectifs visés par celles-ci et, plus particulièrement, celui de la protection du public, sans être punitives**, suivant les paramètres établis en cette matière;

[46] Les sanctions suggérées par les parties se situent d'ailleurs à l'intérieur du spectre de celles habituellement retenues pour des infractions de même nature;

[47] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, **lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par les parties au terme d'une entente négociée entre elles sur un plaidoyer de culpabilité**, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. **Il doit y donner suite**, sauf s'il les considère contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;

[48] Ainsi, son analyse ne doit pas débiter par la détermination de la sanction qui serait appropriée, pour ensuite la comparer avec celle recommandée conjointement par les parties;

[49] Elle doit plutôt porter sur les fondements de la recommandation commune, **incluant les bénéfices importants pour l'administration de la justice**, afin de déterminer si cette recommandation est contraire à l'intérêt public ou déconsidère l'administration de la justice;

[50] Cette approche en matière de recommandation conjointe, d'abord établie en contexte criminel ou pénal, fut aussi retenue en matière disciplinaire;

[51] En l'espèce, le Comité est d'avis que la recommandation conjointe des parties ne déconsidère pas l'administration de la justice ni n'est autrement contraire à l'ordre public et qu'il n'est donc pas justifié d'intervenir.

(Le Comité souligne)

[19] Pour les mêmes motifs que ceux reproduits ci-haut, le Comité est d'avis que la recommandation conjointe des parties ne déconsidère pas l'administration de la justice et n'est pas contraire à l'ordre public. Ainsi donc, le Comité y donnera suite.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chef 1

ORDONNE le paiement d'une amende de **2 000 \$**;

Chef 3a)

ORDONNE le paiement d'une amende de **3 000 \$**;

ORDONNE à l'intimée, conformément à l'article 98(7^o) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée 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'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « *La documentation des dossiers (autoformation) (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'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 3b)

IMPOSE une réprimande à l'intimée;

CONDAMNE l'intimé à tous les frais de l'instance;

ACCORDE à l'intimée un délai de paiement de deux (2) mois pour acquitter le montant des amendes et des déboursés, calculé à compter du 31^e jour suivant la signification de la présente décision.

Daniel Fabien

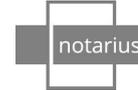
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Me Daniel M. Fabien, avocat
Vice-président du Comité discipline

Denyse Marchand

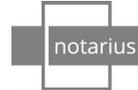
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Christian Goulet

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



M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Stéphanie Bouchard
Procureure de la partie plaignante

Me Camille Curodeau
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 13 janvier 2025, en visioconférence