

# COMITÉ DE DISCIPLINE

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-24-2524

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat  
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier  
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier

Président du Cdisc  
Membre du Cdisc  
Membre du Cdisc

---

**CATHERINE POMMET**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**MANUEL SILVA**, (E3863)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-ACCESSIBILITÉ DU NOM DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE ET DE TOUTE INFORMATION OU RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER ET PLUS PARTICULIÈREMENT DE TOUT RENSEIGNEMENT DE NATURE FINANCIÈRE LES CONCERNANT, LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

---

[1] Le 14 novembre 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ procédait à l'audition de la plainte no. : 33-24-2524 ;

[2] À cette occasion, la partie plaignante était représentée par Me Stéphanie Bouchard et la défense de l'intimé était assurée par Me Camille Curodeau ;

[3] Dès le début de l'audition, le Comité fut informé que l'intimé avait choisi de plaider coupable et qu'une recommandation commune serait soumise au Comité ;

## I. La plainte

[4] L'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire comportant deux chefs d'accusation libellés comme suit :

1. Alors qu'il savait que l'Immeuble n'était pas desservi par les services d'égouts municipaux, l'Intimé ne s'est pas assuré d'en informer par écrit les potentiels acheteurs :

a) À compter du ou vers le 26 mai 2018, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente BCS 42187 ; et ;

b) À compter du ou vers le 26 septembre 2018, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente BCS 05000 ;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 83 et 85 *du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

2. À compter du ou vers le 2 octobre 2018, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage BCS 05000, l'Intimé ne s'est pas assuré que les promettants acheteurs de la promesse d'achat PA 41536 soient informés que l'Immeuble n'était pas desservi par les services d'égouts municipaux, contrevenant ainsi aux articles 83 et 85 *du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

[5] Cela étant établi, les parties ont procédé à l'audition sur sanction suite au plaidoyer de culpabilité déposé par l'intimé ;

## II. Les faits

[6] Essentiellement, la preuve<sup>1</sup> ainsi qu'un résumé conjoint des faits<sup>2</sup> a permis d'établir les faits suivants :

- L'intimé exerce la profession de courtier depuis 2007 (P-1) ;
- Le 18 mai 2018, il se voit confier un contrat de courtage pour la vente d'un immeuble (P-6) ;
- Compte tenu qu'il s'agit d'une succession, la déclaration du vendeur est signée, mais non complétée puisque les héritiers n'ont pas une connaissance personnelle de la maison (P-7) n'ayant jamais demeuré dans celle-ci ;

---

<sup>1</sup> Pièces P-1 à P-33 ;

<sup>2</sup> Pièce P-34 ;

- Le 26 mai 2018, l'intimé inscrit l'immeuble sur Centris (P-8) en indiquant que la maison est desservie par les services d'égouts municipaux (chef 1) ;
- En pratique, cette information s'avère inexacte puisque l'immeuble est muni d'une fosse septique et n'est pas relié aux services d'égouts municipaux ;
- Par la suite, les vendeurs mettent fin au 1er contrat de courtage (P-12) et confie à l'agence de l'intimé un nouveau contrat de courtage, mais à un prix de mise en marché inférieur (P-13) ;
- L'immeuble est de nouveau inscrit sur Centris (P-15) indiquant encore une fois, de manière erronée, que l'immeuble est desservi par les services d'égouts municipaux (chef 2) ;
- Ce n'est que plus tard, que les acheteurs découvrent que leur maison est reliée à une fosse septique qui date des années 50 (P-28) ;
- Vu la condition de la fosse septique, les acheteurs se voient dans l'obligation de la remplacer puisque la ville n'a pas l'intention de prolonger l'égout sanitaire (P-27) ;
- Devant cette situation pour le moins préjudiciable, les acheteurs poursuivent les vendeurs pour un montant de 55 000 \$ (P-29) ;
- Finalement, cette poursuite est réglée pour un montant de 15 000 \$ auquel l'intimé a contribué (P-31) ;

[7] Le témoignage de l'intimé a également permis d'établir qu'il savait que l'immeuble était doté d'une fosse septique, il a tout simplement coché la mauvaise case lors de la saisie à la source sur Centris ;

[8] Au moment des faits reprochés, il travaillait seul et il était complètement débordé, n'ayant pas d'adjointe ni d'équipe ;

[9] Depuis cette époque, il a modifié sa pratique et il s'est entouré d'une adjointe et de quatre courtiers ;

[10] Il regrette son erreur, mais il s'agit d'un oubli commis de bonne foi et sans intention malveillante ;

### **III. Recommandations communes**

[11] Les parties suggèrent conjointement d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 a) : une amende de 3 000 \$ et l'obligation de suivre une formation portant sur les déclarations du vendeur ;

Chef 1 b) : une réprimande ;

Chef 2 : une amende de 4 000 \$ et l'obligation de suivre une formation portant sur les immeubles non desservis.

[12] Les parties ont tenu compte des facteurs aggravants suivants :

- L'expérience de l'intimé, lequel exerce depuis 2007 ;
- La gravité objective modérée de l'infraction ;
- Le caractère répétitif de l'infraction ;
- Le fait que celle-ci se situe au cœur même de l'exercice de la profession ;
- Le préjudice causé aux clients.

[13] Quant aux facteurs atténuants, les parties reconnaissent que l'intimé doit bénéficier des facteurs suivants :

- Son plaidoyer de culpabilité ;
- Son absence d'antécédent disciplinaire ;
- Sa bonne foi et son absence d'intention malveillante ;
- Sa volonté de se corriger et d'éviter la répétition de sa faute en s'entourant d'une équipe ;
- Le faible risque de récidive.

[14] Cela dit, les parties ont également convenu de donner un volet éducatif à la sanction en imposant à l'intimé l'obligation de suivre deux cours de formation continue, le tout afin de mieux assurer la protection du public ;

#### **IV. Analyse et décision**

[15] La jurisprudence a établi l'importance que doit accorder le Comité de discipline aux recommandations communes formulées par les parties. Ainsi, seules les recommandations communes qui sont contraires à l'intérêt du public ou qui déconsidèrent l'administration de la justice pourront être écartées par le Comité<sup>3</sup> ;

[16] Dans le présent dossier, le Comité estime que les sanctions suggérées sont raisonnables et assurent adéquatement la protection du public ;

[17] De plus, elles sont conformes aux précédents jurisprudentiels en semblables matières,

---

<sup>3</sup> *Gaudy c. Chiropraticiens*, 2023 QCTP 48 (CanLII) par. 10 et 25 ;

soit l'affaire *Gauthier*<sup>4</sup> ;

[18] De surcroît, l'obligation de suivre deux cours de perfectionnement diminue grandement le risque de récidive et assure pour l'avenir la protection du public ;

[19] Pour l'ensemble de ces motifs, le Comité entérine, sans réserve, la recommandation commune des parties ;

### **PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**

**PRENDS** acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;

**DÉCLARE** l'intimé coupable des infractions reprochées aux chefs 1 et 2 de la plainte, et plus particulièrement comme suit :

**Chefs 1 a), b) et 2 :** pour avoir contrevenu à l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1).

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 a), b) et 2 de la plainte ;

**IMPOSE** à l'intimé les sanctions suivantes :

**Chef 1 a) :**

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

**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 « **Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier (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'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir

---

<sup>4</sup> OACIQ c. *Gauthier*, 2021 CanLII 72633 (QC OACIQ) ;

suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis ;

**Chef 1 b) :**

**IMPOSE** une réprimande ;

**Chef 2 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 4 000 \$ ;

**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 « **Eaux potable et eaux usées : les immeubles non desservis (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'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 au paiement de tous les frais de l'instance.

---

Me Patrick de Niverville, avocat  
Président du Comité discipline

---

M. Carlos Ruiz, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

---

Mme Denyse Marchand, 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 : 14 novembre 2024