

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-24-2534

DATE : 24 janvier 2025

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier	Membre
Mme Julie Lecompte, courtier immobilier	Membre

RICHARD FRIGON, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

ALEXANDRE GAGNÉ, (E1210)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIFFUSION ET NON-DIVULGATION DE TOUT RENSEIGNEMENT PERSONNEL ET/OU FINANCIER MENTIONNÉ AUX PIÈCES SP-2 À SP-16, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 12 décembre 2024, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« le Comité ») procède par visioconférence *Zoom* à l'instruction de la présente plainte.

[2] Lors de l'audition, le syndic adjoint Richard Frigon est présent et représenté par Me Alex Vandal-Milette.

[3] Quant à l'intimé, il est également présent et assisté par Me Camille Curodeau.

[4] Dès le début de l'instruction, le Comité sait déjà que l'intimé acceptera de plaider coupable sur tous les chefs d'accusation. Les procureurs des deux parties réitèrent par ailleurs que l'intimé accepte de reconnaître sa culpabilité pour chaque chef, mais également qu'ils ont convenu d'un résumé commun des faits et qu'ils envisagent de proposer une recommandation conjointe sur la sanction.

I. La plainte modifiée et le plaidoyer de culpabilité

[5] La plainte qui est modifiée séance tenante au chef 3d) afin de corriger une erreur matérielle allègue l'ensemble de ce qui suit :

1. À Prévost, à compter du ou vers le 18 février 2019, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 70522, l'Intimé ne s'est pas assuré que tout éventuel acheteur soit informé de l'existence de deux rapports d'inspection faisant état de facteurs défavorables, notamment en faisant défaut de mettre à jour la déclaration du vendeur DV 03669, contrevenant ainsi aux articles 62, 83 et 85 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (RLRQ, c. c-73.2, r. 1).

2. À Prévost, à compter du ou vers le 26 mars 2019, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 70522, préalablement à la signature de la promesse d'achat PA 29672, l'Intimé a fait défaut de s'assurer que les promettants acheteurs M.J.L. et I.L.P. soient informés de tous les faits pertinents à la transaction notamment en ne divulguant pas à leurs courtiers les facteurs défavorables identifiés dans les deux rapports d'inspection préachat ayant mené à l'annulation de la promesse d'achat PA 91361, 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 (RLRQ, c. c-73.2, r. 1).

3. À Prévost, dans le cadre du contrat de courtage CCV 70522, l'Intimé a fait défaut de transmettre sans délai à l'agence pour laquelle il agissait les documents suivants :

a) à compter du 31 janvier 2019, la promesse d'achat PA 91361;

b) à compter du 2 février 2019, la contre-proposition à une promesse d'achat CP 79200;

c) à compter du 12 février 2019, le formulaire de modifications MO 84602; et

d) à compter du 18 février 2019, l'avis et suivi de réalisations de conditions AS 20364 et les documents s'y rapportant;

contrevenant ainsi, à chacune des occasions, aux articles 1, 10 et 11 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences (RLRQ, c. C-73.2, r. 4).

[6] Questionné par le vice-président du Comité, l'intimé enregistre son plaidoyer de culpabilité sur chacun des chefs d'accusation de la plainte modifiée.

[7] Le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé. Sur le chef 1, l'intimé est déclaré coupable d'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*, qui se lit comme suit :

Art. 83. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

[8] Quant au chef 2, l'intimé est déclaré coupable d'avoir contrevenu à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, à savoir :

Art. 85. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.

[9] Quant aux chefs 3a), 3b), 3c) et 3d), l'intimé est déclaré coupable d'avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et agences*. Voici le libellé de cet article :

Art. 1. Le courtier ou l'agence doit tenir les registres et dossiers prescrits par le présent chapitre et les maintenir à jour.

Dans le cas d'un courtier qui agit pour une agence, les obligations liées à la tenue des registres et dossiers sont déléguées à l'agence. Le courtier doit lui transmettre sans délai tous les renseignements nécessaires à cette fin.

[10] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions réglementaires invoquées au soutien des chefs d'accusation ci-haut mentionnés.

II. Preuve sur sanction

[11] Les procureurs des parties conviennent de déposer de consentement les pièces documentaires P-1, SP-1 à SP-16 ainsi que le résumé conjoint des faits sous la cote SP-17.

[12] Une ordonnance de non-publication, non-diffusion et non-divulgence des renseignements personnels et/ou confidentiels inscrit aux pièces SP-2 à SP-16., le tout

conformément à l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

[13] Selon le résumé des faits SP-17, la trame factuelle du présent dossier consiste en ce qui suit :

CONTEXTE

1. Alexandre Gagné (« Intimé ») est titulaire du permis de courtage immobilier E1210 depuis le 6 décembre 2006, comme il appert de la pièce P-1.
2. L'Intimé exerce sa profession au sein de l'agence Via Capitale Rive-Nord.
3. Le 17 juin 2021, Maxime Jacobsen-Lecompte (« M.J.L. ») transmet une demande d'assistance au bureau du syndic de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« OACIQ ») en lien avec les événements ci-après décrits, comme il appert de la pièce SP-1.
4. Ces événements décrits ci-après concernent l'immeuble sis au 795, rue Maple à Prévost, J0R 1T0, province de Québec (« Immeuble »), dont les propriétaires actuels sont M.J.L. et Isadora Lapointe-Piché (« I.L.P. »); ensemble « Acheteurs I.L.P. et M.J.L. »)

FAITS

5. Le 14 janvier 2019, le contrat de courtage exclusif CCV 70522 intervient entre l'Intimé et les précédents propriétaires de l'Immeuble, Jennifer Tremblay-Duff et Yohan Noël (« J.T.D. »; « Y.N. »; ensemble « Vendeurs J.T.D. et Y.N. »), afin de procéder à la vente de l'Immeuble, comme il appert de la pièce SP-2.
6. Le 14 janvier 2019, les Vendeurs complètent les déclarations des vendeurs DV 03669 concernant l'Immeuble, comme il appert de la pièce SP-3.
7. Le 30 janvier 2019, Valérie De Luca et Yan Giroux (« V.D.L. »; « Y.G. »; ensemble « Promettants acheteurs V.D.L. et Y.G. »), alors intéressés par l'achat de l'Immeuble, prennent connaissance des déclarations des vendeurs DV 03669 et contresignent celles-ci, comme il appert de la pièce SP-4.
8. Ce même jour, les Promettants acheteurs V.D.L. et Y.G. complètent un formulaire de promesse d'achat PA 91361 par le biais duquel ils posent notamment comme condition la réalisation d'une inspection préachat de l'Immeuble dans les dix (10) jours de l'acceptation de cette promesse d'achat (clause 8.1), comme il appert de la pièce SP-5.
9. Les Promettants acheteurs V.D.L. et Y.G. sont alors représentés par Jessica Goyette, courtière immobilière.
10. L'Intimé ne transmet pas de copie de cette même promesse d'achat PA 91361 à l'agence à laquelle il est alors lié, comme il appert de la pièce SP-6.
11. Le 31 janvier 2019, les Vendeurs J.T.D. et Y.N. formulent une contre-proposition à la promesse d'achat CP 79200, comme il appert de la pièce SP-7.
12. L'Intimé ne transmet pas de copie de cette même contre-proposition CP

79200 à l'agence à laquelle il est alors lié, comme il appert de la pièce SP-6.

13. Le 7 février 2019, à la demande des Promettants acheteurs V.D.L. et Y.G., l'entreprise Inspection D.M., par l'entremise de Daniel Mérédith, réalise l'inspection préachat demandée et, à cette occasion, ce dernier relève notamment la présence de moisissure et de bois noirci dans l'entretoit ainsi que de la glace aux rebords de la toiture; celui-ci conseille notamment que l'aération de l'entretoit se doit d'être améliorée, comme il appert de la pièce SP-8.

14. Le 11 février 2019, les Promettants acheteurs V.D.L. et Y.G. complètent un formulaire de modifications MO 84602 par lequel ils demandent un délai additionnel pour la réalisation des conditions de leur promesse d'achat, et ce, afin de donner suite au rapport d'Inspection D.M. et ainsi « approfondir certains points par des professionnels », lequel est contresigné par les Vendeurs J.T.D. et Y.N. en date du 12 février 2019, comme il appert de la pièce SP-9.

15. L'Intimé ne transmet pas de copie de ce même formulaire de modifications MO 84602 à l'agence à laquelle il est alors lié, comme il appert de la pièce SP-6.

16. Le 15 février 2019, les Promettants acheteurs V.D.L. et Y.G. complètent un formulaire d'avis et suivi de réalisations de conditions AS 20364 par le biais duquel ils rendent leur promesse d'achat nulle et non avenue, comme il appert de la pièce SP-10.

17. Le 17 février 2019, les Promettants acheteurs V.D.L. et Y.G. reçoivent copie d'un second rapport d'inspection préachat de la part de Mathieu Bériau de l'entreprise Construction MB, rapport qui relève plusieurs anomalies au niveau de la structure de la toiture avant de l'Immeuble, lesquelles peuvent potentiellement mener à un affaissement de ladite structure ainsi qu'à une possibilité d'infiltration d'eau au niveau des poutres de bois comme il appert de la pièce SP-11.

18. L'Intimé ne transmet pas de copie de ce formulaire d'avis et suivi de réalisations de conditions AS 20364 à l'agence à laquelle il est alors lié, comme il appert de la pièce SP-6.

19. À aucun moment l'Intimé ne fait-il en sorte que les Vendeurs J.T.D. et Y.N. amendent leurs déclarations des vendeurs DV 03669 afin de faire mention de l'existence des deux rapports d'inspection préachat ou encore des facteurs défavorables identifiés par ceux-ci.

20. En mars 2019, les Acheteurs I.L.P. et M.J.L. visitent l'Immeuble en présence des Vendeurs J.T.D. et Y.N., de l'Intimé et de l'un de leurs courtiers, Kim-Son Tran.

21. À cette occasion, l'Intimé soutient avoir fait savoir verbalement à M. Tran que l'Immeuble a fait l'objet d'un rapport d'inspection préachat et qu'il le fournirait sur demande; M. Tran aurait alors indiqué que les acheteurs n'en avaient pas besoin puisqu'ils feraient leur propre inspection, suivant le témoignage de l'intimé.

22. M. Tran soutient pour sa part ne pas avoir de souvenir d'une telle mention

verbale de l'Intimé, lui qui indique que sa pratique habituelle est à l'effet de demander à obtenir copie d'un tel rapport d'inspection préachat dès qu'il est informé de son existence.

23. Le 26 mars 2019, les Acheteurs I.L.P. et M.J.L., alors intéressés par l'achat de l'Immeuble, prennent connaissance des déclarations des vendeurs DV 03669 et contresignent celles-ci, comme il appert de la pièce SP-12.

24. À cette date, lesdites déclarations des vendeurs DV 03669 indiquent notamment erronément ce qui suit :

D6.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu trace de moisissure ou de pourriture? oui non

D7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçon en bordure du toit l'hiver? pas gouttière
oui non

D12.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un ou des rapports d'inspection sur l'immeuble? oui non

D12.3 Ces rapports, tests ou expertises sont-ils disponibles?
oui non

25. Le 27 mars 2019, les Acheteurs I.L.P. et M.J.L. officialisent leur intérêt à acquérir l'Immeuble en complétant un formulaire de promesse d'achat PA 29672 tout en exigeant de pouvoir réaliser une inspection préachat de l'Immeuble dans les huit (8) jours de l'acceptation de leur promesse d'achat (clause 8.1), comme il appert de la pièce SP-13.

26. Le 2 avril 2019, à la suite de son inspection de l'Immeuble, Félix Demers de l'entreprise Groupe Immospection signe son rapport; ce dernier n'identifie aucun enjeu au niveau de l'entretouit ou encore de la toiture de l'Immeuble, comme il appert de la pièce SP-14.

27. Ce même jour, les Acheteurs I.L.P. et M.J.L. se déclarent satisfaits de leurs différentes démarches d'inspection de l'Immeuble et confirment la réalisation de l'ensemble des conditions de leur promesse d'achat par le biais de l'avis et suivi de réalisations de conditions AS 33891, comme il appert de la pièce SP-15.

28. Le 24 mai 2019, la vente de l'Immeuble intervient entre les Vendeurs J.T.D. et Y.N. et les Acheteurs I.L.P. et M.J.L.

29. À l'hiver 2021, il appert que les Acheteurs I.L.P. et M.J.L. entreprennent de remédier à ce qui leur appert comme étant un problème de ventilation au niveau de l'entretouit qui crée notamment du givre et des glaçons à ce niveau.

30. C'est dans ce contexte que les Acheteurs I.L.P. et M.J.L. en viennent à mandater Mathieu Bériau de l'entreprise Construction MB – et qui est un ami d'enfance de M.J.L. – afin d'obtenir une soumission entourant le prix des travaux correctifs à effectuer.

31. À cette occasion, il appert que M. Bériau révèle aux Acheteurs I.L.P. et M.J.L. l'existence de la transaction avortée impliquant les Promettants acheteurs V.D.L. et Y.G., lesquels s'avèrent être des amis communs à eux.

32. Il s'ensuit divers échanges entre les Acheteurs I.L.P. et M.J.L., les Promettants acheteurs V.D.L. et Y.G. et M. Bériau au terme desquels les Acheteurs en viennent à être en possession des deux (2) rapports d'inspection préachat réalisés au sujet de l'Immeuble et dont ils ignoraient jusqu'alors l'existence, plus précisément les rapports identifiés aux pièces SP-8 et SP-11.

33. À la lumière de ces découvertes, les Acheteurs I.L.P. et M.J.L. entament des procédures judiciaires à l'encontre des Vendeurs J.T.D. et Y.N., de l'Intimé et de l'inspecteur Félix Demers.

34. Ces procédures se soldent par une entente hors Cour entre les parties en présence.

VARIA

35. Au moment des événements, l'Intimé cumule treize (13) ans d'expérience à titre de courtier immobilier, comme il appert de la pièce P-1.

36. Lors de la rencontre d'enquête tenue avec le Plaignant, l'Intimé admet que son erreur en l'espèce a été de ne pas mettre à jour les déclarations des vendeurs DV 03669 suivant les différentes inspections préachat de l'Immeuble.

37. À cette même occasion, l'Intimé fait savoir au Plaignant que, depuis ces événements, il documente par écrit la dénonciation de tels éléments et qu'ils ne se contentent plus de le faire de vive voix.

38. En date des présentes, l'Intimé ne fait montre d'aucun antécédent disciplinaire, comme il appert de la pièce SP-16.

39. Toujours en date des présentes, le risque de récidive de l'Intimé est jugé comme faible par les parties.

40. Les parties procèdent au dépôt de consentement des pièces P-1 et SP-1 à SP-16, et ce, pour valoir pour témoignage lorsqu'applicable.

[14] En bref, le récit des événements montre que l'intimé, un courtier expérimenté, a clairement manqué à son obligation de conseil et d'information envers tout acquéreur potentiel dans l'exécution de son contrat de courtage immobilier.

[15] D'abord, dans le cadre de sa mise en marché de l'immeuble, l'intimé n'a pas mis à jour la déclaration du vendeur afin de dévoiler l'existence de 2 rapports d'inspection indiquant des facteurs défavorables. Or, après avoir acheté l'immeuble, M.J.L. et I.L.P. ont découvert des problèmes de ventilation, en plus de constater qu'on ne leur avait pas remis les deux rapports d'inspection préachat.

[16] Des poursuites judiciaires seront entreprises par les acquéreurs à l'encontre des vendeurs et de l'inspecteur.

[17] En définitive, l'intimé devait informer les acquéreurs de l'existence et du contenu des deux rapports d'inspection préachat et leur transmettre une copie complète de ces rapports.

[18] Or, l'intimé n'a pas rempli des obligations déontologiques essentielles. De plus, son

grave manquement a causé un préjudice aux acquéreurs, lesquels ont dû intenter des poursuites judiciaires pour se faire indemniser.

III. Recommandation conjointe sur sanction

[19] Les procureurs des parties sollicitent conjointement l'imposition des sanctions suivantes à l'intimé, soit :

- Chef 1 : une amende de 6 000 \$;
- Chef 2 : une amende de 6 000 \$ et l'obligation de suivre la formation intitulée « *L'inspection d'un immeuble : devoirs et obligations du courtier* » ;
- Chef 3a) : une amende de 2 000 \$ et l'obligation de suivre la formation intitulée « *Tenue des dossiers et registres* » ;
- Chef 3b) : une réprimande;
- Chef 3c : une réprimande;
- Chef 3d) : une réprimande;
- Que les frais de l'instance soient à la charge de l'intimé.

[20] En résumé, les parties recommandent au Comité d'imposer à l'intimé des amendes totalisant la somme de 14 000 \$, l'obligation de suivre 2 cours de formation et l'imposition de 3 réprimandes à son dossier.

[21] À l'appui de cette suggestion, Me Vandal-Milette nous réfère notamment aux précédents jurisprudentiels suivants :

Chef 1

- *OACIQ c. Trépanier*, 2024 CanLII 66397 (QC OACIQ), par. 6, 18, 20, 55 et 56
- *OACIQ c. Jodoin*, 2022 CanLII 127089 (QC OACIQ), par. 7, 8 et 18
- *OACIQ c. St-Georges*, 2023 CanLII 109610 (QC OACIQ), par. 93, 95 à 97, 99, 104 et 105
- *OACIQ c. Carrier (Carrier)*, 2019 CanLII 76903 (QC OACIQ), par. 9, 16 et 17

Chef 2

- *OACIQ c. Gagnon*, 2015 CanLII 19180 (QC OACIQ), par. 46, 61 à 69 et 79
- *OACIQ c. Lantin*, 2022 CanLII 13690 (QC OACIQ), par. 7 et 11

Chef 3

- *OACIQ c. Barchichat*, 2021 CanLII 137385 (QC OACIQ), par. 101 et 102
- *OACIQ c. Barchichat*, 2022 CanLII 49057 (QC OACIQ), par. 15, 17 et 56
- *OACIQ c. Duhaime*, 2022 CanLII 9864 (QC OACIQ), par. 6, 10 et 11
- *OACIQ c. Jolander*, 2021 CanLII 51212 (QC OACIQ), par. 3, 9, 12, 13, 36, 41, 42, 48 et 49
- *OACIQ c. Jean-Baptiste*, 2019 CanLII 105227 (QC OACIQ), par. 15, 21 à 36 et 41

[22] Me Vandal-Millette discute également des facteurs aggravants. Il est d'avis non seulement qu'il s'agit d'infractions qui sont au cœur de la profession mais dénote également le caractère successif de celles-ci.

[23] Sur le chef 1, la gravité objective de la faute est importante puisque la déclaration du vendeur constitue en quelque sorte le *curriculum vitae* de l'immeuble. De surcroît, les acquéreurs ont dû initier des poursuites judiciaires qui se sont soldées par un règlement hors Cour.

[24] Quant au chef 2, le procureur du syndic adjoint soutient que le courtier immobilier doit être proactif dans l'exercice de ses activités. Le courtier a donc l'obligation de divulguer à l'acquéreur tout facteur défavorable qu'il connaît relatif à l'immeuble.

[25] Enfin, sur le chef 3, le comportement dérogatoire de l'intimé empêche l'agence de l'intimé de remplir convenablement son rôle de surveillance des transactions exécutées par l'intimé.

[26] Relativement aux facteurs atténuants, Me Vandal-Millette soulève notamment le plaidoyer de culpabilité de l'intimé à la première occasion et l'absence d'antécédent disciplinaire¹.

IV. Analyse et décision**A) La recommandation conjointe**

[27] Dans le contexte d'une recommandation conjointe sur la sanction, il est clairement établi que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue. Ainsi, il doit donner suite à la recommandation conjointe, sauf s'il la croit contraire à l'intérêt public ou si elle est de nature à déconsidérer l'administration de la justice².

¹ Voir les autres facteurs atténuants aux paragraphes 35 et suivants du résumé des faits SP-17, à la page 7 de la présente décision;

² *R. c. Anthony Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 32 et 34, *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII), par. 1

[28] Cela étant dit, la jurisprudence nous enseigne que les recommandations conjointes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice. Dans l'arrêt *Anthony-Cook*³, la Cour suprême précise que :

[40] En plus des nombreux avantages que les recommandations conjointes offrent aux participants dans le système de justice pénale, elles jouent un rôle vital en contribuant à l'administration de la justice en général. La perspective d'une recommandation conjointe qui comporte un degré de certitude élevé encourage les personnes accusées à enregistrer un plaidoyer de culpabilité. Et les plaidoyers de culpabilité font économiser au système de justice des ressources et un temps précieux qui peuvent être alloués à d'autres affaires. Il ne s'agit pas là d'un léger avantage. Dans la mesure où elles font éviter des procès, les recommandations conjointes relatives à la peine permettent à notre système de justice de fonctionner plus efficacement. Je dirais en fait qu'elles lui permettent de fonctionner. Sans elles, notre système de justice serait mis à genoux, et s'effondrerait finalement sous son propre poids.

[...]

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimerait que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement du système de justice. Un seuil moins élevé que celui-ci jetterait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement. Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.

B) Décision

[29] Tel qu'établi par la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁴, la sanction en droit disciplinaire doit atteindre les objectifs suivants : la protection du public, la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et finalement, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[30] En l'espèce, nous sommes d'avis que la sanction suggérée conjointement n'est pas contraire à l'intérêt public ni de nature à déconsidérer l'administration de la justice. Elle tient compte de facteurs subjectifs qui doivent être considérés dont l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité à la première occasion et l'absence de tout antécédent disciplinaire.

[31] Séance tenante, le Comité a accepté les sanctions suggérées par les procureurs des parties.

[32] La recommandation conjointe est donc entérinée.

et *Gaudy c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 48 (CanLII), par. 10 et 25;

³ *Supra* : 2016 CSC 43 (CanLII);

⁴ 2003 CanLII 32934 (QC CA);

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur l'ensemble des chefs de la plainte modifiée;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 1 de la plainte modifiée 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*;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 2 de la plainte modifiée pour avoir contrevenu à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable des chefs 3a), 3b), 3c) et 3d) de la plainte modifiée pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et agences*;

ORDONNE un arrêt conditionnel des procédures sur toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs d'accusation susdits;

Sur le chef 1 :

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

Sur le chef 2 :

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

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98(7^o) de la Loi sur le courtage immobilier, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de trois (3) 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 intitulée « *L'inspection d'un immeuble : devoirs et obligations du courtier* » 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;

Sur le chef 3a) :

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

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 trois (3) 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 intitulée « *Tenue des dossiers et registres* » 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;

Sur le chef 3b) :

IMPOSE une réprimande;

Sur le chef 3c) :

IMPOSE une réprimande;

Sur le chef 3d) :

IMPOSE une réprimande;

ORDONNE que tous les frais de l'instance soient à la charge de l'intimé.

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



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

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



M. Carlos Ruiz, courtier immobilier
Membre

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



Mme Julie Lecompte, courtier immobilier
Membre

Me Alex Vandal-Milette
Procureur de la partie plaignante

Me Camille Curodeau
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : Le 12 décembre 2024 par visioconférence

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

N° 33-24-2534

RICHARD FRIGON,

Partie plaignante

c.

ALEXANDRE GAGNÉ,

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 Alex Vandal-Millette

CONTENTIEUX DE L'OACIQ

4905, boul. Lapinière, bureau 2200

Brossard, (Québec), J4Z 0G2

Téléphone : (450) 462-9800

Télécopieur : (450) 676-4454

notificationcontentieux@oaciq.com