

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2503

DATE : 11 novembre 2024

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier

Président du Cdisc
Membre du Cdisc
Membre du Cdisc

BILLAL OUYAHIA, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

GAËL HUOT, (G7942)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-ACCESSIBILITÉ DU NOM DES CLIENTS ET DE TOUT RENSEIGNEMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER MENTIONNÉS DANS LA PLAINTE ET LES DOCUMENTS PRODUITS À SON SOUTIEN PAR LES PARTIES, LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 16 octobre 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition sur sanction, par visioconférence ;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Alexandra Bérubé et, de son côté, l'intimé était représenté par Me François-Michel Gagnon ;

I. La plainte

[3] Le 26 juin 2024, l'intimé fut reconnu coupable¹ de l'infraction suivante :

1. À La Sarre, le ou vers le 9 décembre 2020, et par la suite, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 55257, l'Intimé a privilégié ses propres intérêts au détriment des intérêts de son client vendeur en achetant personnellement l'immeuble de ce dernier, commettant ainsi une infraction à l'article 2 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[4] Cela dit, les parties après avoir été dûment convoquées ont procéder à l'audition sur sanction ;

II. Preuve sur sanction

A) Par le syndic-adjoint

[5] Dans un premier temps, la partie plaignante dépose une série de pièces documentaires, soit :

PS-1 : Courriel d'avertissement du Bureau du syndic à l'Intimé daté du 20 mai 2022;

PS-2 : Courriel d'avertissement du Bureau du syndic à l'Intimé et engagement de l'Intimé datés du 1er novembre 2023;

PS-3 : Liste des formations suivies par l'Intimée en date du 30 septembre 2024;

PS-4 : Article de Radio-Canada titré « Un courtier de La Sarre s'est placé en situation de conflit d'intérêts, selon l'OACIQ » publié le 11 juillet 2024;

PS-5 : Échanges de courriels entre le Plaignant et le Service des communications de l'OACIQ datés du 3 octobre 2024;

PS-6 : Infolettre PRO@CTIF datée du 16 août 2023;

PS-7 : Infolettre PRO@CTIF datée du 25 octobre 2023;

PS-8 : Infolettre PRO@CTIF datée du 20 mars 2024;

PS-9 : Infolettre PRO@CTIF datée du 24 avril 2024;

PS-10 : Infolettre PRO@CTIF datée du 1er mai 2024;

¹ OACIQ c. Huot, 2024 CanLII 62812 (QC OACIQ) ;

PS-11 : Infolettre PRO@CTIF datée du 8 mai 2024;

PS-12 : Infolettre PRO@CTIF datée du 22 mai 2024;

PS-13 : Infolettre PRO@CTIF datée du 31 juillet 2024;

PS-14 : Ligne directrice sur le conflit d'intérêts émise par l'OACIQ;

PS-15 : Capsule de l'OACIQ no 207317 intitulée « Voilà! Vous être maintenant courtier » mise à jour le 26 septembre 2023.

[6] Ces pièces furent déposées de consentement pour équivaloir à témoignage² ;

[7] Cela étant établi, Me Bérubé a fait un court résumé de cette preuve ;

B) Par l'intimé

[8] De son côté, Me Gagnon, au nom de la défense, a également déposé de consentement une série de documents (SD-1 à SD-4) ;

[9] De façon générale, ces documents démontrent les formations suivies par l'intimé;

[10] D'autre part, l'intimé a témoigné afin d'établir les faits suivants :

- Suite à l'institution des procédures, il a relu toute la documentation portant sur la notion de conflit d'intérêts ;
- Depuis le jugement, il a compris sa faute et reconnaît qu'il n'aurait pas dû agir ainsi ;
- Il est membre de l'OACIQ depuis 2016, il avait donc 4 ans d'expérience au moment des faits reprochés ;
- Depuis cette époque, il est devenu dirigeant d'agence ;
- Aujourd'hui, il regrette ses faits et gestes et il comprend qu'il s'est placé en situation de conflit d'intérêts;
- Il souligne qu'il est propriétaire de l'agence pour laquelle il travaille mais celle-ci est dirigé par un autre courtier ;
- Cela dit, l'intimé attend de connaître sa sanction avant d'assumer la direction de son agence immobilière ;

² *Laurier c. Chauvin*, 2006 QCCQ 6115 (CanLII) par. 36 à 48 ;

- Il précise qu'il est actuellement soutien de famille pour ses deux enfants;
- Finalement, concernant la couverture médiatique (PS-4) intervenue suite à sa condamnation disciplinaire, il mentionne que celle-ci a eu un impact négatif, sans toutefois être en mesure d'établir l'étendue réelle de celle-ci.

[11] Cela dit, tout en reconnaissant qu'il étant en situation de conflit d'intérêts, il considère ne pas avoir été de mauvaise foi et de ne pas avoir été animé d'aucune intention malveillante ;

III. Argumentation

A) Par le syndic adjoint

[12] Me Bérubé réclame au nom de la partie plaignante l'imposition d'une suspension de 60 jours ;

[13] À l'appui de cette sanction, elle rappelle les grands principes en matière de sanction³ soit :

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

[14] Cela dit, Me Bérubé invite le Comité à considérer les facteurs aggravants suivants :

- L'intimé avait 4 ans d'expérience au moment de l'infraction, il ne s'agit donc pas d'une erreur de débutant ;
- Le risque de récidive vu son absence de prise de conscience ;
- Son défaut de maintenir ses connaissances à jour en évitant de lire les infolettres ;
- La présence de 2 antécédents administratifs.

[15] Pour les facteurs atténuants, Me Bérubé n'en voit qu'un seul, soit l'absence d'antécédent disciplinaire ;

[16] À ce titre, elle précise que la méconnaissance de la règle déontologique ne constitue

³ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA) ;

pas un facteur atténuant, ni la bonne foi ;

[17] Concernant les facteurs objectifs, elle insiste sur les suivants :

- Gravité objective élevée de l'infraction ;
- La mise en péril de la protection du public ;
- L'atteinte à l'image de la profession et en la confiance du public ;
- Le fait que l'intimé s'est activement placé en situation de conflit d'intérêts et de rôle ;
- Le fait que la couverture médiatique entourant ce dossier porte ombrage à l'ensemble de la profession ;
- La durée de l'infraction (6 mois) ;
- Le préjudice subi par le client, notamment le fait d'avoir été privé d'un courtier indépendant et que sa vente ait été retardée.

[18] Quant au degré de satisfaction exprimé par le client au moment de l'audition sur culpabilité, elle considère qu'il s'agit d'un élément non-pertinent qui ne diminue en rien la gravité objective de l'infraction ;

[19] Finalement, l'avocate de la poursuite produit une série de jurisprudence démontrant que ce type d'infraction est habituellement sanctionnée par l'imposition d'une période de suspension de 30 jours et plus ;

- *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel des) c. Goyette*, 2024 QCCDIA 4 (CanLII) ;
- *OACIQ c. Hughes*, 2021 CanLII 72660 (QC OACIQ) ;
- *OACIQ c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ) ;
- *Inhalothérapeutes du Québec c. Milmore*, 2017 CanLII 78244 (QC OPIQ);

[20] En conclusion, elle demande au Comité d'imposer à l'intimé une suspension de 60 jours ;

B) Par l'intimé

[21] De son côté, l'avocat de l'intimé, Me Gagnon, plaide pour une sanction moindre, soit une amende de 4 000 \$;

[22] À cet égard, il insiste sur le fait que son client a été condamné en vertu de l'article 2 du *Règlement*⁴ et non suivant l'article 22 ;

[23] De plus, il souligne que la sanction disciplinaire n'a pas pour objectif de punir le professionnel mais vise plutôt à protéger le public ;

[24] Cela dit, il insiste sur le fait que l'intimé n'a pas tenté d'abuser de son client, au contraire, il est intervenu après que son client ait cherché à vendre sa maison, sans succès ;

[25] De plus, il rappelle que le vendeur ne lui avait pas mentionné l'existence d'une évaluation beaucoup plus basse que le prix qu'il lui a offert ;

[26] Quant à l'absence d'un courtier indépendant, il précise que c'est le vendeur qui aurait refusé de retenir les services d'un autre courtier ;

[27] Concernant le vendeur, il plaide qu'il s'agissait d'un avocat ayant plus de 40 ans d'expérience et donc d'un consommateur averti ;

[28] Celui-ci avait la capacité de juger et d'évaluer les conseils de l'intimé ;

[29] Le vendeur n'a pas été abusé, selon lui, et ce dernier a librement consenti au délai hypothécaire de 120 jours ;

[30] Enfin, il s'agit d'un acte isolé, commis par un jeune professionnel ayant alors à peine 4 ans d'expérience ;

[31] Cela dit, Me Gagnon estime que le risque de récurrence est faible considérant les formations suivies par l'intimé et les mesures mises en place pour éviter de tel conflit d'intérêts ;

[32] De plus, Me Gagnon plaide que l'absence de préjudice doit être considérée comme un facteur atténuant puisque selon l'art. 98 L.C.I., lorsque le Comité constate un préjudice, il doit en tenir compte au moment de déterminer la sanction ;

[33] Ainsi, selon l'avocat de la défense, en l'absence d'un préjudice, la sanction doit être moindre ;

[34] Finalement, Me Gagnon plaide l'absence d'intention malveillante et la bonne collaboration de l'intimé à l'enquête du syndic et le fait que ce dernier ait suivi plusieurs formations ;

[35] Enfin, il souligne l'impact négatif d'une suspension sur sa situation familiale et la couverture médiatique qui s'en suivra nécessairement ;

⁴ *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) ;*

IV. Analyse et décision

A) Un cas d'espèce

[36] Tel que le soulignait la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁵, « chaque cas est un cas d'espèce »⁶ ;

[37] Ce principe fut réitéré par la Cour d'appel dans l'arrêt *Courchesne c. Castiglia*⁷ :

[83] L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, **le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant**. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, **chaque cas étant différent de l'autre**. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement.

(caractères gras ajoutés)

[38] D'autre part, suivant la Cour suprême⁸, les fourchettes de sanction ne doivent pas être considérées comme des carcans mais plutôt comme de simples lignes directrices⁹ ;

B) Une sanction individualisée

[39] Sur cette question, il convient de se référer, encore une fois, au jugement de la Cour suprême en matière de sanction, soit l'arrêt *R. c. Pham*¹⁰, et plus particulièrement aux passages suivants :

[8] Outre la proportionnalité, le principe de la parité et l'impératif correctionnel de l'individualisation de la peine jouent aussi un rôle dans le processus de détermination de la peine. **Notre Cour a maintes fois souligné la valeur accordée à l'individualisation de la peine** : lpeelee, au par. 39; *R. c. Wust*, 2000 CSC 18 (CanLII), 2000 CSC 18, [2000] 1 R.C.S.

⁵ Op. cit., note 3;

⁶ Ibid., par. 37;

⁷ 2009 QCCA 2303 (CanLII);

⁸ *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

⁹ Ibid., par. 57 et 58;

¹⁰ 2013 CSC 15 (CanLII);

455, au par. 21; R. c. M. (C.A.), 1996 CanLII 230 (CSC), [1996] 1 R.C.S. 500, au par. 92. En conséquence, lorsqu'il détermine quelle est la peine juste dans l'espèce dont il est saisi, le juge doit tenir compte des circonstances aggravantes ou atténuantes (al. 718.2a) du Code criminel), ainsi que des **facteurs objectifs et subjectifs liés à la situation personnelle du délinquant.**

[9] Corollairement à l'individualisation de la peine, le principe de la parité requiert l'harmonisation des peines, c'est-à-dire l'infliction de peines semblables à celles infligées à des délinquants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables (al. 718.2b) du Code criminel). En d'autres mots, [TRADUCTION] « **si la situation personnelle du délinquant est différente, l'infliction d'une peine différente sera justifiée** » (C. C. Ruby, G. J. Chan et N. R. Hasan, Sentencing, (8^e éd. 2012) §2.41).

[11] À la lumière de ces principes, **les conséquences indirectes découlant d'une peine s'entendent de tout effet qu'a celle-ci sur le délinquant concerné.** Elles peuvent être prises en compte dans la détermination de la peine **en tant que facteurs liés à la situation personnelle du délinquant.** Cependant, ces conséquences ne constituent pas, à proprement parler, des facteurs atténuants ou aggravants, puisque, par définition, de tels facteurs se rattachent uniquement à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant (al. 718.2a) du Code criminel). Leur pertinence découle de l'application des principes d'individualisation et de parité. **Les conséquences indirectes pourraient également être pertinentes à l'égard de l'objectif de la détermination de la peine qui consiste à favoriser la réinsertion sociale des délinquants** (al. 718d) du Code criminel). En conséquence, lorsque deux peines sont appropriées eu égard à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant, **la peine qui convient le mieux pourrait être celle qui favorise le plus la réinsertion sociale de ce dernier.**

[12] Toutefois, le poids devant être accordé aux **conséquences indirectes** varie d'une affaire à l'autre et il doit être déterminé en tenant compte de la nature de l'infraction et de sa gravité. Le professeur Manson a donné les explications suivantes à cet égard :

[TRADUCTION] **Par suite de la perpétration d'une infraction, le délinquant peut subir des conséquences physiques, émotives, sociales ou financières.** Bien que ces conséquences ne constituent pas vraiment des punitions au sens de peines ou de fardeaux imposés par l'État à la suite d'une déclaration de culpabilité, **elles sont souvent prises en compte aux fins d'atténuation de la peine. . . .**

L'effet atténuant des conséquences indirectes doit être examiné au regard de la réinsertion future du délinquant et de la nature de l'infraction. **Les difficultés et fardeaux découlant d'une condamnation sont pertinents** s'ils rendent plus ardu le chemin vers la réinsertion sociale. Parmi ces situations difficiles, mentionnons la perte de mesures de soutien financier ou social. **En effet, les gens perdent leur emploi, les**

familles sont divisées, les sources d'aide se volatilisent. Malgré le besoin de dénonciation, les conséquences indirectes découlant de la stigmatisation ne peuvent être dissociées du processus de détermination de la peine si elles ont une incidence sur la capacité du délinquant de mener une vie productive dans la collectivité.

L'atténuation de la peine dépendra de l'appréciation de ces obstacles par rapport au degré approprié de dénonciation requis par l'infraction. [Je souligne.]

(The Law of Sentencing (2001), aux p. 136-137)

(caractères gras ajoutés)

[40] Bref, il ne suffit pas d'appliquer une formule mathématique sans égard aux faits du dossier, tel que le rappelait la Cour du Québec dans l'affaire *Choeb Jiménez*¹¹ :

[59] C'est avec raison que le Comité affirme qu'il ne suffit d'appliquer bêtement une formule mathématique sans égard aux faits du dossier. **Son rôle n'est pas de sanctionner une situation ou un comportement, mais plutôt un individu qui a eu un comportement fautif.** Finalement, qu'on ne peut infliger à une personne une peine totalement disproportionnée à la seule fin de dissuader ses concitoyens de désobéir à la loi.

(caractères gras ajoutés)

[41] De plus, les comités de discipline ne sont pas tenus de suivre la règle du « *stare decisis* », tel que le soulignait le Tribunal des professions dans l'affaire *Drolet-Savoie*¹² :

[27] Enfin, rappelons que **les comités de discipline ne sont pas liés par "des précédents"** rendus en semblables matières par d'autres formations puisqu'ils agissent en première instance et que de ce fait, ils ne sont pas soumis à la règle du *stare decisis* comme le sont les tribunaux d'appel.

(caractères gras ajoutés)

[42] En résumé, le Comité de discipline bénéficie d'une large discrétion pour imposer une sanction individualisée au cas particulier de l'intimé¹³ ;

[43] Dans l'affaire *Ledoux*¹⁴, la Cour du Québec infirmait la décision sur sanction rendue par le Comité de discipline de la Chambre de la sécurité financière en raison du fait que celle-ci annihilait, à toutes fins pratiques, le droit de l'intimé de gagner sa vie ;

[44] Il est important de souligner que la permission d'en appeler de ce jugement fut refusée

¹¹ *Deschamps c. Choeb Jiménez*, 2019 QCCQ 7011 (CanLII);

¹² *Drolet-Savoie c. Avocats*, 2004 QCTP 19 (CanLII);

¹³ *Laurion c. Médecins*, 2015 QCTP 59 (CanLII);

¹⁴ *Ledoux c. C.S.F.*, 2011 QCCQ 15733 (CanLII);

par la Cour d'appel¹⁵ ;

[45] Finalement, pour conclure sur cette question, il convient de se référer aux enseignements du Tribunal des professions dans l'affaire *Laurion c. Médecins*¹⁶ :

[24] D'ailleurs, pour des infractions de même nature, la jurisprudence varie de la simple réprimande, parfois assortie d'amende, jusqu'à une radiation provisoire de deux ans. **Il n'existe pas de sanction uniforme pour une infraction donnée. Une sanction doit être individualisée** en fonction de la personnalité du professionnel **et des circonstances particulières du dossier.**

[25] Le principe d'individualisation de la sanction entraîne nécessairement un certain degré de disparité dans les sanctions infligées. **L'existence de circonstances atténuantes ou aggravantes peut favoriser un écart important dans la détermination d'une sanction.** Quoiqu'il en soit, même si les précédents judiciaires doivent être considérés, la jurisprudence ne peut demeurer statique.

(caractères gras ajoutés)

C) La bonne foi

[46] La preuve a clairement démontré que l'intimé s'est engagé de bonne foi dans une transaction qui n'était pas, en bout de piste, conforme à la réglementation applicable ;

[47] Il est vrai qu'une défense de bonne foi n'est pas recevable à l'encontre d'une accusation disciplinaire¹⁷ et encore moins en matière de conflit d'intérêts¹⁸ ;

[48] Par contre, la bonne foi et l'absence d'intention malveillante doivent être considérées au moment de l'imposition de la sanction, tel que le soulignait la Cour d'appel dans l'arrêt *Morand c. McKenna*¹⁹ :

[41] Conscient que ce type d'infraction **peut emporter une suspension** du certificat de l'agent « [...] **lorsqu'apparaissent des éléments de preuve démontrant qu'il y a eu volonté consciente de transgresser la norme déontologique** », le Comité de discipline considère toutefois que tel n'est pas le cas ici. Du même souffle, il prend en compte le fait que seul le vendeur, en l'espèce, a tiré bénéfice de l'application de l'annexe G, mais pas l'intimé, comme en témoigne les extraits suivants de la décision :

[27] Dans la présente affaire, l'intimé a profité de la situation pour faire accepter une offre qui, à l'origine, avait été présentée par l'acheteur

¹⁵ *Champagne c. Ledoux*, 2012 QCCA 325 (CanLII);

¹⁶ Op. cit., note 14;

¹⁷ *Shen c. Simard*, 2013 QCCQ 7602 (CanLII);

¹⁸ *Ouimet c. Falet*, 2023 QCCA 1085 (CanLII) par. 44;

¹⁹ 2011 QCCA 1197 (CanLII);

directement au vendeur, mais le comité retient que cette offre n'a pas été initiée par l'intimée.

[28] Dans les faits sous étude, le mécanisme que prévoyait l'annexe G recommandée par son employeur laissait à l'intimé la même proportion de rétribution que si l'offre de Francinette Blémur avait, elle, été acceptée. À cet égard et quant à lui, on ne retrouve pas le risque de conflit d'intérêt, que l'on retrouve dans certains cas classiques de non-collaboration.

[29] C'est le vendeur qui en retirait tout le bénéfice et c'est précisément dans l'application de l'annexe G au vendeur que l'intimé s'est consciemment glissé.

[47] Premièrement, **les facteurs atténuants excèdent de beaucoup ici les facteurs aggravants**. Les infractions commises sont graves. Toutefois, **l'absence de volonté de causer préjudice**, notée d'ailleurs par le Comité de discipline, **l'absence d'antécédents disciplinaires et l'absence de risque de récidive font en sorte que la sanction imposée est particulièrement sévère** dans les circonstances de l'espèce. **Elle l'est d'autant plus que ces deux infractions sont intimement liées et participent d'une seule et même transaction.**

[51] Or, dans le cas de l'intimé, le Comité note plutôt **l'absence de volonté de transgresser la norme déontologique et n'observe pas de mauvaise foi de la part de l'agent inscripteur**, ce qui aurait dû militer en faveur d'amendes minimales. Le Comité écarte l'imposition d'une suspension **vu l'absence d'action ou d'omission de propos délibéré**, mais il impose une sanction qui risque d'équivaloir ou même d'excéder le montant des commissions que l'intimé aurait pu gagner au cours d'une période de suspension de 30 jours.

(caractères gras ajoutés)

[49] En conséquence, le Comité tiendra compte de la bonne foi de l'intimé et de son absence d'intention malveillante au moment de déterminer la sanction appropriée à son cas ;

D) Le droit de gagner sa vie

[50] Soulignons que la justice disciplinaire doit certes protéger le public mais elle doit également « *traiter équitablement ceux dont le gagne-pain est placé entre leurs mains* »²⁰ ;

[51] Sur cette question, il convient de citer, par analogie, l'arrêt du Tribunal des professions rendu l'affaire *Racine c. Pharmaciens*²¹ :

[162] **Les ennuis auxquels la sanction du Comité expose l'appelant, un pharmacien propriétaire, m'apparaissent disproportionnés eu égard**

²⁰ *Ingénieurs c. Gilbert*, 2016 QCCA 1323 (CanLII), par. 34;

²¹ 2009 QCTP 42 (CanLII);

à la faute et à sa responsabilité, et à la limite, injustes eu égard particulièrement aux facteurs contextuels et notamment le fait que d'autres pharmaciens du même secteur et à la même époque ayant utilisé le même type de clauses contractuelles jouissent de l'impunité.

[164] En somme, **les facteurs atténuants l'emportent sur les facteurs aggravants** et il ne m'apparaît pas nécessaire d'imposer à l'appelant une sanction de radiation temporaire pour le dissuader de recommencer pas plus qu'elle ne le soit pour dissuader tous les autres membres de la profession d'autant qu'ils disposent maintenant d'un nouveau code de déontologie cernant mieux leurs devoirs et obligations.

(caractères gras ajoutés)

[52] Cela étant établi, il s'agira d'un autre facteur dont le Comité tiendra compte au moment d'imposer la sanction ;

E) Les précédents soumis par le syndic adjoint

[53] Dans un premier temps, le Comité tient à souligner qu'il existe plusieurs catégories de conflit d'intérêts et certains sont beaucoup plus graves lorsque l'on considère les bénéfices engrangés par les professionnels fautifs ;

[54] C'est ainsi que dans le dossier *Le Pailleur*²², l'intimée s'est vu imposer trois amendes de 50 000 \$ pour un total de 150 000 \$ et une suspension de 180 jours ;

[55] Or, l'intimée Le Pailleur avait tiré un profit de 545 000 \$ de cette opération illégale;

[56] Dans un même ordre d'idées, dans la décision *Joya*²³, l'intimé s'était vu condamné à une amende de 15 000 \$ et à une suspension de 60 jours puisque la preuve avait démontré que ce dernier avait fait un bénéfice de 46 000 \$ grâce à la commission de l'infraction ;

[57] Concernant ces deux précédents, le Comité tient à souligner que ceux-ci n'ont aucune commune mesure avec le présent dossier, plus particulièrement en ce que :

- L'intimé n'a pas revendu la propriété et en conséquence, il n'a pas empoché de profit ;
- De surcroît, il n'y a aucune preuve d'une quelconque plus-value ;
- L'intimé se sert de l'immeuble comme résidence familiale et n'a pas l'intention de la revendre à court terme ;
- Il a payé un prix supérieur à l'évaluation qu'avait obtenu le client quelque temps

²² OACIQ c. *Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ);

²³ OACIQ c. *Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ);

avant de la mettre en vente ;

- Bref, le client n'a pas subi de préjudice et s'est déclaré satisfait de la transaction.

[58] Quant à l'autre décision soumise, soit l'affaire *Goyette*²⁴, il s'agit d'un précédent émanant d'un autre organisme professionnel ;

[59] En l'espèce, l'intimée Goyette avait plaidé coupable à une infraction lui reprochant de s'être placée en situation de conflit d'intérêts à l'égard d'un patient âgé qui désirait vendre sa maison ;

[60] L'intimée l'avait alors mis en contact avec son conjoint, un entrepreneur en construction ;

[61] Suite à une recommandation commune formulée par les parties, le Comité de discipline avait alors imposé à l'intimée une radiation de six (6) semaines ;

[62] De l'avis du Comité, il ne s'agit pas d'un véritable précédent puisque la sanction est le résultat d'une recommandation commune ;

[63] À cet égard, il convient de citer l'affaire *Chan c. Médecins*²⁵ dans laquelle le Tribunal des professions écrivait :

[65] Dans cette perspective, au sein d'un débat contradictoire, **les précédents qui reposent sur des suggestions communes peuvent ne pas avoir le même poids** parce qu'ils résultent précisément d'un compromis issu d'une négociation, absente lorsque les parties divergent sur la peine ou la sanction devant être imposée.

[66] **La démarche analytique dans l'un et l'autre cas diffère.**

[67] **Au terme d'un débat contradictoire, il appartient au conseil de discipline de déterminer la juste et raisonnable sanction** en tenant compte des différents facteurs.

[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.

(caractères gras ajoutés)

[64] Quant à l'affaire *Hughes*²⁶, il ne s'agissait pas de véritables recommandations communes, l'intimé n'étant pas représenté par avocat, celui-ci a simplement choisi de ne

²⁴ *Infirmières et infirmiers c. Goyette*, 2024 QCCDIA 4 (CanLII);

²⁵ 2014 QCTP 5 (CanLII);

²⁶ *OACIQ c. Hughes*, 2021 CanLII 72660 (QC OACIQ);

pas s'y objecter²⁷ ;

[65] Finalement, la décision *Milmore*²⁸ concerne une inhalothérapeute qui était accusée d'avoir consultée sans autorisation des dossiers médicaux (chef 1) et de s'être placée en situation de conflit d'intérêts en raison de la consultation de 2 autres dossiers (chef 2) ;

[66] En l'espèce, elle fut condamnée à une radiation de 3 mois (chef 1) ainsi qu'à une période de radiation de 6 mois (chef 2) ;

[67] De l'avis du Comité, la décision *Milmore*, en raison de sa trame factuelle et des accusations qui en ont découlées, est beaucoup trop éloignée du présent dossier pour être considéré comme un précédent pouvant servir de base pour établir la sanction applicable au cas de l'intimé ;

[68] Cela étant dit, le Comité a l'obligation d'imposer une sanction individualisée au cas de l'intimé et qui tient compte des circonstances particulières de son dossier²⁹ ;

F) La sanction appropriée

[69] L'infraction reprochée à l'intimé est d'une gravité objective particulièrement élevée et porte atteinte à l'image de la professions³⁰ ;

[70] Par contre, cela ne justifie pas que l'on impose une sanction totalement disproportionnée³¹ ;

[71] Cela dit, l'intimé doit bénéficier de plusieurs circonstances atténuantes dont les suivantes :

- L'absence d'antécédents disciplinaires ;
- L'absence de préjudice pour le client ;
- L'absence d'avantages financiers, celui-ci ayant procédé à l'achat de cette propriété afin de l'utiliser comme résidence familiale et non pour fin de revente;
- Sa bonne foi et son absence d'intention malveillante.

[72] À ces différents facteurs s'ajoute le fait qu'il s'agit d'un acte isolé et que le risque de récidive est faible ;

[73] Par contre, la gravité objective de l'infraction justifie l'imposition d'une période de suspension de 30 jours afin de dissuader l'intimé de répéter un tel comportement, lequel porte

²⁷ Ibid, par. 27 et 28;

²⁸ *Inhalothérapeutes c. Milmore*, 2017 CanLII 78244 (QC OPIQ);

²⁹ *Laurion c. Médecins*, 2015 QCTP 59 (CanLII) par. 24;

³⁰ *OACIQ c. Le Pailleur*, CanLII 104865 (QC OACIQ) par. 125;

³¹ *R. c. Hills*, 2023 CSC 2 (CanLII) par. 139;

atteinte à l'image de la profession et mine la confiance du public ;

[74] Enfin, un avis de suspension sera publié, aux frais de l'intimé, dans un journal local;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

IMPOSE à l'intimé la sanction suivante :

Chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (G7942) 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 qu'un avis de la décision soit publié dans un journal circulant sur le territoire desservant la clientèle de l'intimé et ce, 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 ;

CONDAMNE l'intimé au paiement de tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

Patrick De Niverville

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



Me Patrick de Niverville, avocat
Président du Comité discipline

Sylvain Thibault

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



M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Danielle Bolduc

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



Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Alexandra Bérubé
Procureure de la partie plaignante

Me François-Michel Gagnon
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 16 octobre 2024

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

N° 33-23-2503

BILLAL OUYAHIA,

Partie plaignante

c.

GAËL HUOT,

Partie intimée

DÉCISION SUR 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 Alexandra Bérubé

CONTENTIEUX DE L'OACIQ
4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-4454

notificationcontentieux@oaciq.com