

COMITÉ DE DISCIPLINE

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-23-2489

DATE : 27 janvier 2025

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat	Président
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier	Membre
M. Christian Goulet, courtier immobilier	Membre

ANNE-MARIE BERCIER, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

JEAN KARAM, (B4277)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-ACCESSIBILITÉ DU NOM ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE AINSI QUE TOUT AUTRE DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 11 novembre 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait à Brossard pour procéder à l'audition sur sanction ;

[2] La syndique adjointe était représentée par Me Lise Gagnon. De son côté, l'intimé était présent et assurait seul sa défense ;

[3] Dès le début de l'audition, le président a informé les parties qu'il siégeait en remplacement de la vice-présidente Me Sylvie Poirier, laquelle était empêchée d'agir pour des raisons de santé ;

[4] L'article 17, deuxième alinéa, du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ*¹ permet, dans ce cas particulier, à « *une autre division* » d'entendre les parties au sujet de la sanction² ;

[5] Cela dit, il suffit de remplacer un seul membre du Comité afin que celui-ci devienne « *une autre division* »³ ;

[6] En conséquence, les parties ont procédé à l'audition sur sanction ;

I. Décision sur culpabilité

[7] Le 4 juin 2024, l'intimé fut reconnu coupable⁴ ;

- D'avoir inscrit ou permis que soit inscrit sur une fiche Centris des photographies ne représentant pas l'état actuel des lieux (chef 4).

[8] Essentiellement, le Comité reproche à l'intimé les faits suivants :

[123] En effet, **l'état dans lequel les lieux avaient été laissés par le locataire précédent** avant l'arrivée du locataire A.C.-E. avait non seulement été portés à sa connaissance et dénoncés par celui-ci pour refuser de s'installer dans la résidence, mais **l'intimé avait pu le constater lui-même étant présent à l'arrivée de A.C.-E. sur les lieux** ;

[124] D'ailleurs, **celui-ci a reconnu que la résidence avait alors été laissé dans un mauvais état lors du départ du précédent locataire** ;

[125] Donc, le manquement à notre avis n'est pas tant celui d'avoir utilisé des photos qui n'avaient pas été prises de façon concomitantes avec l'inscription, **mais plutôt de les avoir utilisées alors qu'il savait ou devait savoir à ce moment-là qu'elles ne représentaient pas l'état des lieux**, commettant ainsi une infraction à l'article ;

[126] Et, contrairement à la situation qui prévalait lors de l'inscription faite sur Centris en décembre 2019 et lors de la signature du bail en février 2020, l'intimé pouvait alors aisément obtenir de nouvelles photos de l'intérieur de l'immeuble pour la nouvelle inscription faite en mars 2020, car la résidence n'y était alors plus habitée ;

[127] À tout le moins, **il aurait pu indiquer à la fiche descriptive que les lieux n'étaient pas dans le même état que sur les photos et que des travaux de nettoyage et de réparation étaient maintenant requis** ;

¹ R.L.R.Q., c. C-73.2, r.6 ;

² OACIQ c. *Fecteau*, 2014 CanLII 5166 (QC OACIQ) ;

³ *Gélinas c. Notaires*, 2010 QCTP 126 (CanLII) par. 28 ;

⁴ OACIQ c. *Karam*, 2024 CanLII 57769 (QC OACIQ) ;

[128] Dans ce cas, la partie plaignante a rempli son fardeau de prouver, de façon prépondérante, suivant une preuve claire et convaincante, la culpabilité de l'intimé au manquement allégué au chef 4 de la plainte ;

(Nos soulignements)

[9] C'est à la lumière de ces faits que le Comité devra déterminer la sanction appropriée au cas de l'intimé ;

II. Preuve sur sanction

A) Par la syndique adjointe

[10] Me Gagnon dépose de consentement les pièces PS-1 à PS-6, lesquelles comprennent un antécédent disciplinaire (PS-2) et des avertissements administratifs (PS-3 à PS-5) et la liste des formations suivies par l'intimé (PS-6) ;

[11] La syndique adjointe sera également entendue pour établir et commenter chacun de ces documents ;

[12] Essentiellement, elle insistera sur l'antécédent disciplinaire de l'intimé (PS-2) et sur les divers avertissements administratifs (PS-3 à PS-5) dont il fut l'objet ;

[13] Quant à la formation de l'intimé (PS-6), elle considère que l'intimé tarde à compléter ses formations obligatoires et lui en fait reproche puisqu'elle considère qu'il s'agit d'un facteur qui augmente le risque de récidive ;

B) Par l'intimé

[14] De son côté, l'intimé se présente comme un courtier possédant 38 années de pratique ;

[15] Il insiste sur le fait qu'il s'agissait d'une maison qui lui appartenait personnellement et pour laquelle il avait connu plusieurs difficultés en raison du fait qu'en une année, l'immeuble avait été loué à 3 locataires différents ;

[16] Il admet qu'il était pressé de louer afin de minimiser ses pertes ;

[17] Il reconnaît qu'il aurait dû être plus prudent puisque lorsqu'un locataire quitte, il y a toujours des réparations à faire ;

[18] C'est lorsqu'il visite avec le locataire (A. C.-E.) qu'il réalise l'ampleur de la situation ;

[19] Il offre alors à celui-ci de faire certains travaux afin de redonner à la maison une certaine viabilité et salubrité ;

[20] Cependant, ce dernier refuse catégoriquement et exige d'être remboursé⁵ ;

[21] L'intimé souligne, à juste titre, qu'il n'y a pas eu de problèmes avec la locataire suivante qui a accepté d'emblée de négocier une réduction de loyer pour tenir compte des travaux devant être complétés ;

[22] Finalement, il considère avoir appris sa leçon et il demande au Comité de lui imposer un simple « avertissement » (réprimande) ;

III. Argumentation

A) Par la syndique adjointe

[23] Me Gagnon insiste sur le caractère volontaire de l'infraction puisque l'intimé connaissant l'état des lieux suite à sa visite avec le locataire (A. C.-E.) et pourtant, il remet dès le lendemain les mêmes photos, sachant pertinemment que celles-ci ne représentent pas l'état réel de l'immeuble ;

[24] Il s'agit, à son avis, d'un facteur particulièrement aggravant, justifiant l'imposition d'une suspension de 30 jours ;

[25] Cela dit, elle rappelle les grands principes en matière de sanction, laquelle vise avant tout la protection du public⁶ ;

[26] Quant aux facteurs aggravants, elle insiste sur les suivants :

- La gravité objective de l'infraction ;
- Le fait que celle-ci se situe au cœur de l'exercice de la profession ;
- L'antécédent disciplinaire de l'intimé ;
- Son manque d'introspection, celui-ci continuant à justifier son comportement ;
- Son expérience (38 années) ;
- Les avertissements administratifs qu'il a reçus ;
- Le risque de récidive élevée puisqu'il ne semble pas comprendre sa faute.

[27] À l'appui de la sanction suggérée, l'avocate de la syndique adjointe soumet les décisions suivantes :

⁵ Voir les par. 58 à 63 de la Décision sur culpabilité, déjà cité, note 4 ;

⁶ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA) ;

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gauthier*, 2021 CanLII 72633 (QC OACIQ) ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Nguyen*, 2022 CanLII 5393 (QC OACIQ) ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Desaultels*, 2021 CanLII 12657 (QC OACIQ) ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Roy*, 2017 CanLII 9416 (QC OACIQ) ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Benabou*, 2016 CanLII 12815 (QC OACIQ).

[28] De l'avis de la partie plaignante, cette jurisprudence démontre que ce type d'infraction entraîne habituellement l'imposition d'une suspension de 30 jours ;

[29] En conséquence, la syndique adjointe demande au Comité d'entériner sa suggestion ;

B) Par l'intimé

[30] L'intimé reconnaît d'emblée la nécessité d'assurer la protection du public ;

[31] Par contre, il considère ne mériter qu'un simple « avertissement », pour reprendre son expression ;

[32] Il justifie sa demande en mentionnant qu'il a appris de ses erreurs et qu'à l'avenir il utilisera des photos plus récentes ;

[33] Enfin, il n'avait pas d'intention malveillante et il s'agit de sa première infraction en semblable matière ;

[34] Cela dit, il demande au Comité de faire preuve de clémence ;

IV. Analyse et décision

A) Principes généraux

[35] Dans un premier temps, le Comité tient à rappeler que la sanction n'a pas pour objet de punir le professionnel⁷, mais elle vise plutôt à assurer la protection du public ;

⁷ *Serra c. Médecins*, 2021 QCTP 1 (CanLII), par. 111 ;

[36] De plus, chaque cas constitue un cas d'espèce⁸ ;

[37] Suivant la Cour d'appel⁹, le Comité doit "*infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant*¹⁰" ;

[38] Enfin, le Comité n'est pas lié par les précédents¹¹ et les fourchettes de sanction ne sont pas des carcans¹² ;

[39] En résumé, le Comité doit, avant tout, imposer une sanction individualisée au cas particulier de l'intimé¹³ ;

[40] Finalement, le Comité a l'obligation de traiter équitablement ceux dont le gagne-pain est placé entre ses mains¹⁴ ;

B) Les précédents soumis par la syndique adjointe

[41] Il y a lieu de souligner que l'intimé fut reconnu coupable d'avoir enfreint l'art. 5 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (ci-après, le *Règlement*)¹⁵ ;

[42] Or, les précédents fournis par la partie plaignante ne soutiennent pas sa proposition d'imposer à l'intimé une suspension de 30 jours ;

[43] Par exemple, dans l'affaire *Gauthier*¹⁶, l'intimé fut reconnu coupable d'avoir contrevenu à l'art. 5 du *Règlement* (chefs 1a), 3b) et 4a)) ;

[44] En l'espèce, il fut condamné à une amende de 2 000 \$ sur le chef 1a) et à une amende de 3 000 \$ sur chacun des chefs 3b) et 4a)¹⁷ ;

[45] Dans l'affaire *Nguyen*¹⁸, l'intimé fut reconnu coupable d'avoir enfreint l'art. 5 du *Règlement* pour avoir inscrit à la fiche descriptive des revenus locatifs de 800 \$ sans préciser qu'il s'agissait de la valeur locative du logement et non d'un bail dûment signé (chef 2) ;

[46] Dans les circonstances, l'intimé s'est vu imposer une suspension de 30 jours ;

⁸ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA), par. 37 ;

⁹ *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII) ;

¹⁰ *Ibid*, par. 83 ;

¹¹ *Drolet-Savoie c. Avocats*, 2004 QCTP 19 (CanLII) ;

¹² *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII) ;

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

¹⁴ *Law Society of Saskatchewan c. Abrametz*, 2022 CSC 29 (CanLII), par. 55 ;

¹⁵ R.L.R.Q. c. C-73.2, r.1 ;

¹⁶ *OACIQ c. Gauthier*, 2021 CanLII 72633 (QC OACIQ) ;

¹⁷ *Ibid*, par. 68 à 71 ;

¹⁸ *OACIQ c. Nguyen*, 2022 CanLII 5393 (QC OACIQ) ;

[47] Par contre, il y a lieu de noter que l'intimé avait déjà trois antécédents disciplinaires à son actif¹⁹ ;

[48] De plus, il avait contrevenu à un engagement visant à respecter l'art. 5 du *Règlement*²⁰ ;

[49] De toute évidence, le cas de *Nguyen* était beaucoup plus grave que le présent dossier ;

[50] Concernant l'affaire *Désautels et Bourgault*²¹, l'intimé Bourgault avait été condamné en vertu de l'art. 83 et s'était vu imposer une suspension de 30 jours et une amende de 4 000 \$;

[51] Toutefois, le Comité avait conclu être en présence de nombreux facteurs aggravants puisque l'intimé Bourgault avait volontairement omis d'indiquer dans la déclaration du vendeur que l'immeuble était affecté de plusieurs facteurs négatifs²², tels que :

- Des infiltrations d'eau ;
- La présence de moisissure ;
- Qu'une fissure avait été réparée, ce qui était faux.

[52] Cela étant établi, le cas de l'intimé Karam est beaucoup moins grave ;

[53] La partie plaignante a aussi référé le Comité à l'affaire *Roy*²³ dans laquelle l'intimé avait été reconnu coupable d'avoir modifié ou permis que soient modifiées les informations apparaissant à la fiche descriptive (chef 1b)) ;

[54] Le Comité avait alors retenu comme disposition de rattachement l'art. 5 du *Règlement* et avait imposé une suspension de 30 jours et une amende 1 500 \$²⁴ ;

[55] Toutefois, il y a lieu de noter que la sévérité de cette sanction était due au fait que l'intimé Roy était animé d'une intention malicieuse visant à nuire à ses clients²⁵ ;

[56] Dans le présent dossier, le Comité n'a pu constater chez l'intimé Karam aucune intention malicieuse ;

¹⁹ Ibid, par. 9 ;

²⁰ Ibid, par. 10 ;

²¹ *OACIQ c. Désautels et Bourgault*, 2021 CanLII 12657 (QC OACIQ) ;

²² Ibid, par. 30, 31, 43 à 45, 52, 77 à 79 et 81 à 84 ;

²³ *OACIQ c. Roy*, 2017 CanLII 9416 (QC OACIQ) ;

²⁴ Ibid, par. 13 et 14 ;

²⁵ Ibid, par. 12 ;

[57] Finalement, comme dernier précédent jurisprudentiel, la syndique adjointe a cité l'affaire *Benabou*²⁶ ;

[58] En l'espèce, Benabou avait été reconnu coupable d'avoir inscrit au contrat de courtage, une clause de réduction de rétribution qui ne respectait pas la réglementation en vigueur²⁷, ce faisant, elle se plaçait en situation de conflit d'intérêts en cas de présentation de promesses d'achat simultanées²⁸ ;

[59] Elle fut également reconnue coupable de ne pas avoir informé les acheteurs de la présence de vermiculite dans l'entretoit²⁹ ;

[60] Il faut mentionner que l'omission de l'intimée Benabou d'informer les acheteurs de divers faits importants à occasionner contre les vendeurs une poursuite civile³⁰ ;

[61] De surcroît, ce dossier était coloré par la présence d'une infraction d'entrave. L'intimée ayant fait défaut de collaborer à l'enquête du syndic³¹ ;

[62] Bref, il s'agit d'un cas beaucoup plus grave que celui de l'intimé Karam ;

[63] Cette décision n'a aucune commune mesure avec le présent dossier et ne peut servir de précédent valable ;

[64] Pour ces motifs, le Comité ne peut retenir les précédents soumis par la partie plaignante et il considère avoir l'obligation d'imposer une sanction individualisée au cas de l'intimé, qui tient compte des circonstances particulières de son dossier³² ;

C) La sanction appropriée

[65] L'infraction reprochée à l'intimé est certes d'une gravité objective, cependant, cela ne justifie pas que l'on impose à ce dernier une sanction totalement disproportionnée n'ayant aucune commune mesure avec son dossier ;

[66] Dans un premier temps, le Comité considère que l'antécédent disciplinaire³³ de l'intimé qui remonte à 2015 et qui concerne des infractions commises en 2011³⁴ n'a pas l'importance que veut lui accorder la syndique adjointe ;

²⁶ *OACIQ c. Benabou*, 2016 CanLII 12815 (QC OACIQ) ;

²⁷ *Ibid*, par. 5 et 6 ;

²⁸ *Ibid*, par. 8 ;

²⁹ *Ibid*, par. 10 ;

³⁰ *Ibid*, par. 92 ;

³¹ *Ibid*, par. 37, 54 et 142 ;

³² *Laurion c. Médecins*, 2015 QCTP 59 (CanLII), par. 24 ;

³³ *OACIQ c. Karam*, 2015 CanLII 33093 (QC OACIQ) ;

³⁴ *Ibid*, par. 3 ;

[67] En l'espèce, l'intimé, suite à une recommandation commune, fut condamné à une amende de 1 000 \$ (chef 1) ainsi qu'à une amende 10 000 \$ (chef 2) pour des infractions aux articles 30 et 86 du *Règlement* ;

[68] Il s'agit assurément d'un facteur aggravant, toutefois, il ne constitue pas une récidive qui aurait pour effet d'entraîner l'imposition d'une sanction plus importante ;

[69] Le présent dossier est la première plainte disciplinaire concernant une infraction à l'art. 5 du *Règlement* ;

[70] Somme toute, il s'agit d'une première infraction et l'antécédent disciplinaire de 2015 fait partie du profil professionnel de l'intimé, sans toutefois justifier l'imposition d'une sanction outrageusement punitive ;

[71] D'ailleurs, le Tribunal des professions dans l'affaire *Moiescu*³⁵ arrivait à la conclusion que la sanction imposée dans une décision antérieure ne demeure qu'un élément parmi d'autres à considérer et qu'il y a lieu d'éviter une sanction excessive en invoquant l'antécédent puisque le professionnel a déjà reçu et purgé une sanction à cet égard³⁶ ;

[72] L'antécédent ne doit pas se voir accorder une influence indue au moment de la détermination de la sanction appropriée³⁷ ;

[73] Bref, la sanction antérieurement imposée ne constitue pas un « point de départ » inflexible et incontournable empêchant l'imposition d'une sanction moindre³⁸ ;

[74] Cela étant établi, le Comité considère que l'intimé doit bénéficier de plusieurs circonstances atténuantes, soit :

- Sa bonne foi et son absence d'intention malveillante ;
- Le fait qu'il a pris conscience de ses obligations déontologiques ;
- De plus, ce n'est qu'au moment de la visite de la maison avec le locataire (A. C.-E.) qu'il constate l'état des lieux ;
- De surcroît, le 2e locataire a vu l'état des lieux et a simplement négocié une réduction de loyer afin de refléter les travaux à être complétés.

[75] De l'avis du Comité, la faute de l'intimé consiste à ne pas avoir indiqué à la fiche Centris un avis ou une note spécifiant que les photos étaient simplement à titre indicatif et que l'immeuble devait être nettoyé et certaines réparations complétées³⁹ ;

³⁵ *Moiescu c. Psychologues*, 1999 QCTP 55 (CanLII) ;

³⁶ Ibid, page 10 de la version PDF ;

³⁷ Ibid, page 11 de la version PDF ;

³⁸ Ibid, page 11 de la version PDF ;

³⁹ Voir le par. 127 de la décision sur culpabilité, déjà citée, note no. 4 ;

[76] En outre, une faute déontologique doit, tout de même, revêtir une certaine gravité pour mériter une sanction⁴⁰ ;

[77] Pour l'ensemble de ces motifs, le Comité décide, à la majorité, d'imposer à l'intimé, une simple réprimande ;

V. Dissidence

[78] Le président soussigné, avec égard pour l'opinion exprimée par ses collègues, aurait plutôt imposé une amende de 2 000 \$ à l'intimé pour les motifs ci-après exposés ;

[79] Plusieurs formations du Comité de discipline de l'OACIQ ont reconnu que l'imposition d'une amende de 2 000 \$ est justifiée pour sanctionner une infraction à l'art. 5 du *Règlement*, soit :

- OACIQ c. *Barchichat*, 2022 CanLII 49057 (QC OACIQ) ;
- OACIQ c. *Berke*, 2018 CanLII 287857 (QC OACIQ) ;
- OACIQ c. *Polito*, 2020 CanLII 101558 (QC OACIQ) ;
- OACIQ c. *Provost*, 2020 CanLII 11294 (QC OACIQ) ;
- OACIQ c. *Lachaine*, 2020 CanLII 112477 (QC OACIQ) ;
- OACIQ c. *Nguyen*, 2009 CanLII 92281 (QC OACIQ).

[80] Mais il y a plus, le président soussigné considère qu'il y a plusieurs éléments justifiant l'imposition d'une amende de 2 000 \$ soit :

- La gravité objective de l'infraction ;
- Le fait que l'intimé a volontairement utilisé les mêmes photos, dès le lendemain de sa visite qui lui avait permis de constater l'état délabré de la maison ;
- L'importance de la fiche descriptive pour la protection du consommateur recherchant un immeuble ;
- Le fait que cette infraction se situe au cœur même de l'exercice de la profession ;
- L'expérience de l'intimé (38 années) ;

⁴⁰ *Prud'homme c. Gilbert*, 2021 QCCA 1554 (CanLII), par 34 et 35 ;

- Son manque d'introspection ;
- Le risque de récidive élevé vu qu'il ne semble pas comprendre sa faute.

[81] Cela dit, la gravité de l'infraction ainsi que la protection du public, ne justifie pas l'imposition d'une suspension, cependant une amende de 2 000 \$ constitue une sanction juste et appropriée dans le cas de l'intimé ;

[82] En conclusion et pour ces motifs, le président soussigné aurait plutôt imposé une amende de 2 000 \$;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE, À LA MAJORITÉ :

IMPOSE à l'intimé la sanction suivante :

Chef 4 : une réprimande ;

CONDAMNE l'intimé au paiement de tous les frais de l'instance.

Patrick De Niverville

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



Me Patrick de Niverville, avocat
Président du Comité discipline (dissident)

Carlos Ruiz

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



M. Carlos Ruiz, 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 Lise Gagnon
Procureure de la partie plaignante

M. Jean Karam
Partie intimée

Date d'audience : 11 novembre 2024

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

N° 33-23-2489

ANNE-MARIE BERCIER,

Partie plaignante

c.

JEAN KARAM,

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 Lise Gagnon

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

notificationcontentieux@oaciq.com