

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2513

DATE : 6 novembre 2024

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat
M. Abdelaziz Rzik, courtier immobilier
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

ALEXANDRE MOLINIER, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

BRITTNEY JORDANA ROZENBLAT, (G1172)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

[1] Le 29 août 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition des représentations sur sanction dans le dossier de la plainte numéro 33-24-2513;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Audrey Rousseau-Carrillo et de son côté, l'intimée était présente et se représentait seule;

I. La décision sur culpabilité

[3] L'intimée a été déclarée coupable des chefs 1a), et 2a) pour avoir contrevenu à l'article 96 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;

[4] Elle a été déclarée coupable des chefs 1b), 1c), 2b) et 2c) pour avoir contrevenu l'article 15 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;

[5] L'intimée a été déclarée coupable du chef 3 pour avoir contrevenu 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[6] L'intimée a été déclarée coupable du chef 4 pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* de la *Loi sur le courtage immobilier*;

[7] Les parties sont alors invitées à administrer leur preuve;

II. Preuve sur sanction

[8] La partie plaignante interroge l'intimée sur sa réaction lors de la réception de la décision sur culpabilité;

[9] L'intimée dit qu'elle a été désavantagée du fait qu'elle n'avait pas d'avocat pour la représenter et que l'audience s'est déroulée essentiellement en français;

[10] L'intimée ne reconnaît pas sa culpabilité sur tous les chefs, mais admet qu'elle devra améliorer sa pratique en matière de collaboration à l'avenir;

III. Représentations sur sanctions

[12] Me Rousseau-Carrillo suggère globalement une suspension de 60 jours assortie d'une amende de 6 000\$, avec publication et frais;

[13] L'avocate du syndic adjoint réfère le Comité à la cause de *Pigeon c. Daigneault*¹ qui est l'arrêt clef en matière d'imposition de sanction en droit disciplinaire;

[14] Les objectifs recherchés sont : la protection du public, l'exemplarité, la dissuasion et le droit pour le professionnel de gagner sa vie;

[15] Ces objectifs sont modulés par des facteurs objectifs et subjectifs, atténuants ou aggravants permettant ainsi d'imposer une sanction qui soit taillée sur mesure au cas sous étude;

[16] De façon générale, le seul facteur subjectif atténuant dans ce dossier est l'absence d'antécédents;

[17] Les facteurs subjectifs aggravants sont le manque d'introspection de l'intimée, suite à la décision sur culpabilité, de la possible récidive de l'intimée concernant la collaboration, et de plus l'intimée a une expérience importante au moment des fautes dont elle a été trouvée coupable;

Chefs 1 et 2 :

[18] L'article 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, impose un devoir de

¹ 2003 CanLII 32934 (QC CA);

collaboration entre les courtiers entre eux, et l'article 15 du même règlement, impose au courtier le devoir de traiter les parties à une transaction de façon équitable;

[19] Dans le présent dossier l'intimée a fait défaut de s'acquitter de ces devoirs de manière flagrante et en toute connaissance de cause;

[20] Le Comité a, à de nombreuses reprises, déclaré que la collaboration est au cœur même de la profession et qu'en l'absence de collaboration, il n'y a pas de courtage;

[21] Le devoir de traiter les parties à une transaction de façon équitable est imposé au professionnel de l'immobilier afin de protéger les membres du public non représentés;

[22] En agissant comme elle l'a fait, l'intimée a nui aux intérêts de son client, des courtiers collaborateurs et aux potentiels acheteurs;

[23] L'intimée a manœuvré dans ce dossier pour donner un avantage à son conjoint et son client au détriment des autres parties impliquées;

[24] Le spectre en pareille matière est une suspension de permis assorti d'au moins une amende minimale afin que les courtiers sachent que l'appât du gain sera sanctionné en plus d'une suspension;

[25] Pour soutenir sa position, Me Rousseau-Carrillo soumet les causes suivantes :

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. St-André, 2009
CanLII 92255(QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Davey, 2016 CanLII 74014 (QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Beaulieu, 2022 CanLII 32398 (QC OACIQ)

[26] Pour les chefs 1a), 1b), et 1 c), Me Rousseau-Carrillo demande une suspension de permis de 30 jours pour chaque chef à être purgées concurremment et une amende de 2 000\$;

[27] Pour les chefs 2a), 2b), et 2 c) afin de tenir compte du principe de globalité, la partie plaignante demande une suspension de 30 jours pour chaque chef à être purgée concurremment avec les suspensions imposées aux chefs 1, sans demander d'amende additionnelle;

Chef 3 :

[28] Ce chef concerne le conflit d'intérêts en contravention avec l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[29] Le niveau de gravité d'une telle infraction est très élevé, car le professionnel tire avantage de sa position pour favoriser ses intérêts au détriment des consommateurs qui traitent avec lui;

[30] Les faits prouvés dans ce dossier démontrent que l'intimée a fait un blocage pour préférer la promesse d'achat de son conjoint au détriment de toutes les autres parties;

[31] Le spectre des sanctions est d'au moins 30 jours de suspension et peut aller à de plus grande durée de suspension, tel qu'en font foi les décisions suivantes :

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lamarre-Brunette, 2021 CanLII 27557 (QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hervieux, 2017 CanLII 56851 (QC OACIQ)

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Viel, 2010 CanLII 100197 (QC OACIQ)

[32] Une suspension de 30 jours est donc adéquate à être purgée concurremment avec les suspensions à être imposées aux chefs 1 et 2;

Chef 4

[33] Selon Me Rousseau-Carillo la faute de l'intimée est ici aussi très importante, car le fait de ne pas collaborer avec le syndic va au cœur de protection du public;

[34] Les communications entre le syndic adjoint et l'intimée ont été particulièrement acerbes quand l'intimée a menacé de transmettre le tout à son avocat pour que celui-ci poursuive le plaignant;

[35] Au moment de l'audition sur culpabilité, l'intimée s'est excusée de son comportement qu'elle attribue au fait qu'elle était enceinte;

[36] Le spectre des sanctions en pareille matière va de la suspension de trente jours à des suspensions beaucoup plus longue, tout dépendant des circonstances, tel qu'il appert des causes suivantes :

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Ouellette, 2004 CanLII 76025 (QC OACIQ)

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Ouellette, 2004 CanLII 76024 (QC OACIQ)

Dentistes (Ordre professionnel des) c. Horvath, 2023 QCCDODQ 19 (CanLII)

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Ménard, 2010 CanLII 100111 (QC OACIQ)

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Ménard, 2009 CanLII 92359 (QC OACIQ)

[37] La partie plaignante demande que la suspension de trente jours sur ce chef soit purgée de façon consécutive en se basant sur les principes élaborés dans la cause de *Tan c. Association des courtiers et agents immobiliers du Québec*²;

[38] L'intimée pour sa part considère qu'une suspension de permis de trente jours et une amende de 2 000\$ sont suffisantes pour lui donner la leçon qu'elle mérite dans cette affaire;

² 2010 QCCA 667 (CanLII);

[39] Imposer des sanctions plus sévères serait, à son point de vue, punitif étant donné qu'elle revient à peine au travail après un congé de maternité;

[40] Elle suggère également qu'on l'oblige à suivre une formation en collaboration;

[41] Enfin, elle demande dispense de publication de l'avis de suspension, car dit-elle, cela aura un effet néfaste sur sa carrière;

IV. Analyse et décision

[42] Traitons tout d'abord de la demande de dispense de publication. Le Comité est d'opinion que de telles demandes sont accordées de façon exceptionnelle et que les motifs invoqués par l'intimée sont usuels pour tout professionnel qui fait face à une telle situation;

[43] Le Comité se réfère à la cause de *Rousseau c. Ingénieurs*³ qui a établi depuis près de deux décennies les circonstances qui permettent ou non une telle dispense;

[44] Le Comité est d'accord avec les représentations de la partie plaignante quant aux sanctions à être imposées dans ce dossier;

[45] L'absence de collaboration et le défaut de traitement équitable sont au cœur de la profession de courtier en immeuble et ces devoirs ont été volontairement transgressés par l'intimée qui ne reconnaît que du bout des lèvres une certaine culpabilité;

[46] L'intimée invoque une absence de connaissance de l'étendue du devoir de collaboration et suggère que lui soit imposé un cours en matière de collaboration, ce à quoi le Comité donnera suite, non pas pour sanctionner cette ignorance, mais de bien s'assurer qu'elle connaît l'étendue de ses devoirs;

[47] Le conflit d'intérêts, dont l'intimée a été trouvée coupable, est aussi une faute importante et bien qu'elle soit une professionnelle avec beaucoup d'expérience, le fait qu'elle en est à sa première plainte disciplinaire lui permettra d'avoir une sanction modérée dans les circonstances;

[48] Enfin, le dernier chef est aussi important et repose sur l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[49] Quand les professionnels comprendront-ils qu'être membre d'une profession n'est pas un droit, mais un privilège et, que pour bénéficier d'un tel privilège, ils doivent se conformer à des lois et des règlements qui sont en place non pas pour les protéger, mais pour protéger le public avec qui ils font affaire;

[50] Les membres d'une profession ont un avantage sur les membres du public avec qui ils font affaire, par leurs connaissances et expertises, ainsi que le rôle important qu'ils occupent dans leur sphère d'activité respective;

[51] Le professionnel ne doit pas abuser de cet avantage et c'est pourquoi ses activités sont réglementées;

3 [2005] QCTP 41;

[52] Un mot sur la question de suspension concurrente ou consécutive qui a été traité par la Cour d'appel dans la cause de *Tan*, précitée;

[53] Les chefs 1 à 3 sont dans le même continuum alors que le chef 4 repose sur des faits subséquents;

[54] Il s'agit de fautes distinctes dans des périodes différentes et dès lors, les suspensions doivent être purgées de façon consécutive;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chef 1a) :

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

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G1172) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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 elle en redeviendra titulaire;

Chef 1b) :

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

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G1172) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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 elle en redeviendra titulaire;

Chef 1c) :

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

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G1172) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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 elle en redeviendra titulaire;

Chef 2a) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G1172) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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 elle en redeviendra titulaire;

Chef 2b) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G1172) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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 elle en redeviendra titulaire;

Chef 2c) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G1172) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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 elle en redeviendra titulaire;

Chefs 1 et 2 :

ORDONNE à l'Intimée, conformément à l'article 98 (7) 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 intitulée « La collaboration chez les courtiers résidentiels (en ligne) (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 3 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G1172) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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 elle en redeviendra titulaire;

Chef 4 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (G1172) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée 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 elle en redeviendra titulaire;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1a), 1b), 1c), 2a), 2b), 2c) et 3 soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 4;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le Journal de Montréal, que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimée, à l'expiration des délais d'appel, si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

ORDONNE à l'Intimée de payer tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

Jean-Pierre Morin
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Me Jean-Pierre Morin, avocat
Vice-président du Comité discipline

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



M. Carlos Ruiz, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

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



M. Abdelaziz Rzik, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Audrey Rousseau-Carrillo
Avocate de la partie plaignante

Mme Brittney Jordana Rozenblat
Partie intimée

Date d'audience : 29 août 2024