

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2461

DATE : 19 septembre 2024

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat
M. Christian Goulet courtier immobilier
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier

Vice-président du Cdisc
Membre du Cdisc
Membre du Cdisc

SAMUEL LECLERC, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

FEDNER SAINT-JEAN (E4576)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

[1] Le Comité de discipline de l'OACIQ s'est réuni le 5 septembre 2024 afin de procéder à l'audition des représentations sur sanction dans le présent dossier;

[2] Le plaignant était représenté par Me Stéphanie Bouchard et l'intimé agissait seul;

I. La décision sur culpabilité

[3] L'intimé a plaidé coupable sur les chefs 1 et 2 et a été acquitté sur le chef 3;

[4] Le Comité a déclaré l'intimé coupable des chefs 1 et 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* pour le chef 1, et à l'article 63 du même règlement pour le chef 2 de la plainte, chefs qui se lisaient comme suit :

1. Entre les ou vers les 4 et 26 novembre 2020, afin de permettre au promettant acheteur G.G. d'obtenir un prêt hypothécaire et d'acquérir un

immeuble sis à Repentigny, l'Intimé a réclamé et perçu une somme d'argent de 4 000 \$ de la conjointe du promettant acheteur M.L.L. afin d'obtenir de faux documents visant à embellir artificiellement le profil financier du promettant acheteur G.G., commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69 et 79 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2. Entre-les ou vers les 1^{er} septembre 2020 et 1^{er} janvier 2021, concernant un immeuble sis à Repentigny, l'Intimé a envoyé des propos insultants à la conjointe du promettant acheteur M.L.L. via messagerie texte, commettant ainsi une infraction à l'article 63 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[5] Les parties furent invitées à administrer leur preuve sur sanction;

II. Preuve sur sanction

[6] Me Bouchard déclare n'avoir aucune preuve à ajouter au dossier et sa preuve est déclarée close;

[7] L'intimé témoigne alors pour lui-même;

[8] Il déclare qu'il a appris de son expérience devant le Comité de discipline et qu'il a changé sa pratique afin d'éviter de telles situations à l'avenir;

[9] Il considère que les sanctions requises par la partie plaignante sont très sévères et réfère le Comité à deux décisions de 2010 alors que pour des gestes similaires les intimés ont été condamnés à des suspensions de 2 mois¹;

[10] Puis l'intimé est contre-interrogé par Me Bouchard;

[11] L'intimé dit avoir appris de ses erreurs et qu'on le reprendra plus à vouloir aider les gens;

[12] Il agissait comme intermédiaire et n'en a tiré aucun bénéfice personnel;

[13] Il est d'accord pour rembourser le 1 000\$ restant sur le 4 000\$ reçu;

[14] La preuve est déclarée close de part et d'autre;

III. Représentations sur sanction

[15] La partie plaignante demande une suspension de 365 jours sur le chef 1 ainsi qu'une ordonnance de remboursement de 1 000\$, plus une suspension de 30 jours pour le chef 2 à être purgé consécutivement, publication et frais;

1 33-10-1350 Exantus 2012 CanLII 95132 (QC OACIQ);

[16] Me Bouchard rappelle les objectifs que doit rechercher le Comité de discipline lors d'imposition de sanctions et cite la cause de *Pigeon c. Daigneault*²;

[17] Protection du public, exemplarité, dissuasion et droit pour l'intimé de gagner sa vie;

[18] Ces objectifs sont tempérés par les facteurs objectifs et subjectifs, aggravants et atténuants qui permettent d'avoir une sanction taillée sur mesure pour le cas étudié;

[19] Me Bouchard cite la cause du tribunal des professions dans *Médecins c. Serra* sur la question à savoir que la sanction ne doit pas être punitive³;

[20] Puis la cause de *Avocats c. Mercure*⁴, où il est réaffirmé que le premier objectif, la protection du public est supérieure à tous les autres et que les facteurs subjectifs doivent passer en deuxième;

[21] Dans le présent cas, nous pouvons considérer les facteurs subjectifs atténuants suivants :

- Il s'agit d'un geste isolé;
- L'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire;
- Il a plaidé coupable à la première occasion;
- L'intimé semble avoir appris de son expérience;

[22] Au niveau des facteurs subjectifs aggravants, il faut retenir que l'intimé pratique depuis 2008 et a donc une grande expérience et que la faute a été commise en toute connaissance de cause avec la volonté de transgresser la règle, de plus sa collaboration avec le syndic a été minimale;

[23] Puis Me Bouchard analyse le chef 1 et déclare que le facteur objectif aggravant est la gravité intense de la faute commise, à savoir la création de faux documents pour obtenir un prêt hypothécaire plus important auprès de l'institution prêteuse;

[24] Ces manœuvres auraient pu avoir de graves conséquences, n'eût été le refus de la banque à cause du crédit trop jeune de l'emprunteur;

[25] Me Bouchard révisé les faits pertinents à ce chef;

[26] Elle insiste sur le fait que l'intimé a produit la note P-10 et créé l'adresse courriel par où ont transité les informations fausses et les faux documents;

[27] L'intimé a été la cheville ouvrière de toute cette création fictive, et ce quoiqu'il en dise;

2 2003 CanLII 32934 (QC CA);

3 2021 QCTP 2 (CanLII);

4 2021 QCTP 56 (CanLII);

[28] Puis Me Bouchard se réfère à la jurisprudence suivante pour réclamer une sanction de 12 mois;

Chambre de la sécurité financière c. Peng, 2022 QCCDCSF 38 (CanLII)

Chambre de la sécurité financière c. Dumitrache, 2022 QCCDCSF 59

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lechasseur-Langlois, 2023 CanLII 89632 (QC OACIQ)

[29] La partie plaignante dit que le spectre des sanctions en pareille matière doit reposer sur la cause de la Chambre de la sécurité financière et ajoute qu'il n'y a pas de causes semblables devant le Comité de discipline de l'OACIQ;

[30] Concernant le chef 2, Me Bouchard cite les causes suivantes :

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Azar, 2017 CanLII 18256 (QC OACIQ)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Tardif, 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ)

[31] Pour la question à savoir si les périodes de suspension doivent être consécutives ou concurrentes, Me Bouchard réfère le Comité aux causes de :

Tan c. LeBel, 2010 QCCA 667 (CanLII)

R. c. Aoun, 2008 QCCA 440 (CanLII)

[32] De son côté l'intimé dit qu'il a reconnu sa culpabilité et il l'attribue à sa naïveté;

[33] Il n'a retiré aucun bénéfice de toute cette affaire et n'a été qu'une courroie de transmission;

[34] Concernant le chef 2, il a également plaidé coupable et reconnaît que le professionnel doit être au-dessus de ce genre de comportements;

[35] L'intimé déclare qu'il aime son métier et qu'il espère continuer à le pratiquer encore de nombreuses années;

III. Analyse et décision

Chef 1

[36] Le Comité reconnaît que l'intimé a commis une faute d'une extrême gravité en participant à la création de faux documents et souligne que les réticences de l'intimé à donner l'heure juste l'accable encore plus;

[40] La preuve administrée nous fait conclure que l'intimé a été au centre de cette fabrication de faux et qu'il doit en subir les conséquences;

[41] Heureusement il n'y a pas eu de victime, car le crédit demandé a été refusé pour une raison étrangère aux manigances de l'intimé;

[42] Donc au niveau des facteurs objectifs aggravants la faute est très importante, car le public est en droit de s'attendre quand il fait affaire à un professionnel dont la pratique est encadrée à un comportement d'une probité élevée;

[43] Un comportement de la nature qui est en cause est une atteinte à la profession et ne peut être toléré d'où la nécessité d'une sanction de suspension de permis;

[44] Ceci étant dit, reste que la partie plaignante a tenté de diriger le Comité vers un spectre de sanctions qui ne reflète pas la situation existante au niveau du Comité de discipline l'OACIQ;

[45] Dans un premier temps les causes de la Chambre de la sécurité financière sont des exemples éloignés du présent cas, car dans ces deux causes l'intimé avait manœuvré pour son propre intérêt pour obtenir un emploi ou un prêt;

[46] La cause de *Lechasseur-Langlois*, précitée, est un cas d'exception où les conséquences ont été dévastatrices et cela fut souligné par le Comité qui l'a rendu;

[47] Le Comité a été étonné que la partie plaignante ne lui ait pas exposé la jurisprudence de l'OACIQ concernant le spectre appliqué dans les cas de faux ou fabrication de faux;

[48] Cette jurisprudence existe et le spectre selon notre étude est de suspensions de 30 jours pour les cas légers à 6 mois pour les cas les plus graves;

Castiglia c. Laknit 2013 CanLII 72527 (QC OACIQ)
Castiglia c. Charles 2011CaanLII99938 (QC OACIQ)
Castiglia c., Paradis 2013 CanLII 25358 (QC OACIQ)
Leclerc c. Lachapelle 2023 CanLII 39028 (QC OACIQ)

[49] Bien sûr il existe des cas extrêmes avec suspension plus importante, mais nous ne sommes pas dans ce cas de figure ici;

[50] Le Comité est d'opinion qu'une suspension de permis pour une période de 6 mois est juste et appropriée et permettra à l'intimé de faire une introspection sérieuse sur sa pratique;

[51] La dissuasion et l'exemplarité de cette sanction enverra à la profession un message clair que de tels comportements ne sont pas tolérés;

[52] Enfin la protection du public sera placée en premier lieu, car il s'agit d'une sanction importante;

[53] Concernant la demande d'une ordonnance de remboursement, celle-ci sera accordée, car le Comité a autorité pour ce faire en vertu des articles 98 et 103 de *la loi sur le courtage immobilier*;

Chef 2

[54] Le Comité souscrit à la recommandation de la partie plaignante et à la jurisprudence, le cité professionnel doit se tenir au-dessus de la mêlée et avoir en tout temps une attitude respectueuse envers tous;

[55] Concernant le fait que la suspension pour ce chef soit purgée de façon consécutive, il s'agit bien d'une faute distincte et n'ayant pas de lien immédiat avec la faute reprochée au chef 1;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (E4576) de l'Intimé pour une période de 6 mois, 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 le permis au moment où il en redeviendra titulaire;

ORDONNE à l'Intimé, conformément aux articles 98 al.1 (4) et 103 de la *Loi sur le courtage immobilier*, de remettre à Marie-Luddline Labissière la somme de 1 000 \$, et ce, dans les 20 jours suivant l'expiration des délais d'appel.

ORDONNE à l'Intimé de communiquer au Greffe la preuve du paiement de la somme de 1000\$ dans les 20 jours suivant l'expiration des délais d'appel;

Chef 2 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (E4576) de l'Intimé pour une période de 1 mois, 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 le permis au moment où il en redeviendra titulaire;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon consécutive entre elles;

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'Intimé, 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, au moment où il en redeviendra titulaire;

CONDAMNE l'Intimé à tous les frais de l'audience sur sanction, 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

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



M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre 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

Me Stéphanie Bouchard
Avocate de la partie plaignante

M. Fedner Saint-Jean

Partie intimée,

Date d'audience : 5 septembre 2024

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

N° 33-23-2461

SAMUEL LECLERC,

Partie plaignante

c.

FEDNER SAINT-JEAN,

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 Stéphanie Bouchard

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

notificationcontentieux@oaciq.com