

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2522

DATE : 8 novembre 2024

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat
Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier
Mme Julie Lecompte, courtier immobilier

Président du Cdisc
Membre du Cdisc
Membre du Cdisc

MARTIN CAYER, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

AHCENE RAMDANE PACHA, (E0237)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

[1] Le 26 septembre 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-24-2522 ;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Alexandra Bérubé et, de son côté, l'intimé était absent, malgré le fait qu'il fut dûment convoqué ;

I. La plainte

[3] L'intimé fait l'objet d'une plainte comportant un seul chef d'accusation, soit :

1. À compter du 26 janvier 2024, l'intimé a entravé l'enquête menée par le syndic adjoint, en faisant défaut de transmettre les documents exigés et les informations demandées, contrevenant ainsi aux articles 80 et 89 de la *Loi sur le courtage immobilier* et l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] L'intimé étant absent, la poursuite fut autorisée à procéder par défaut ; ¹

II. Les faits

[5] Brièvement résumée, la preuve de la partie plaignante a permis d'établir les faits ci-après décrits ;

- Le syndic adjoint après avoir constaté que l'intimé avait été l'objet d'une condamnation criminelle pour attouchement sexuel sur un garçon d'âge mineur ², décide d'entamer une enquête;
- Malgré plusieurs entretiens téléphoniques ³ et courriels ⁴ échangés avec l'intimé, ce dernier n'a jamais vraiment collaboré à l'enquête du syndic adjoint;
- L'intimé se contentant de donner des réponses vagues et imprécises aux questions du syndic adjoint;
- De plus, celui-ci a fait défaut de fournir les documents et renseignements requis par le syndic adjoint.

[6] Voilà, la trame factuellement à l'origine du dépôt de la présente plainte.

III. Argumentation

[7] La partie plaignante plaide essentiellement que l'intimé par son manque de collaboration fait entrave à l'enquête du syndic adjoint ;

[8] À cet égard, la poursuite rappelle l'obligation de collaboration imposée à tous les courtiers immobiliers par l'article 105 du règlement ⁵ ;

[9] De plus, Me Bérubé soumet au soutien de sa thèse, plusieurs jurisprudences portant sur l'étendue et l'importance de cette obligation, soit :

- *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Kordlouie*, 2022 QCCDODQ 6 (CanLII) ;
- *Létourneau c. Cayer*, 2023 QCCQ 2893 (CanLII) ;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Paiement*, 2015 CanLII 56669 (QC OACIQ) ;

¹ *Riendeau c. Deschamps*, 2018 QCCQ 5663 (CanLII), paragraphes 41 à 44;

² P-3 et P-4;

³ Pièce P-5;

⁴ Pièces P-6 et P-8;

⁵ *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);

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lussier*, 2018 CanLII 9897 (QC OACIQ) ;

[10] Cela dit, Me Bérubé demande au Comité de prononcer un verdict de culpabilité, vu la preuve claire et nette présentée par le syndic adjoint en soutien de la plainte ;

IV. Analyse et décision

[11] Le témoignage du syndic adjoint appuyé par les pièces documentaires (P-6 à P-8) démontre sans l'ombre d'un doute que l'intimé a commis l'infraction reprochée dans la plainte ;

[12] En effet, tous et chacun des éléments essentiels de l'infraction ont été démontrés à la satisfaction du Comité ;

[13] En conséquence, l'intimé sera reconnu coupable de l'infraction reprochée.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 1 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 105 du *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);

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'encontre des autres dispositions législatives et règlementaires alléguées au soutien du Chef 1;

DEMANDE à la secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties à une conférence de gestion pour fixer la date de l'audition sur sanction;

LE TOUT, frais à suivre.

Patrick De Niverville
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Me Patrick de Niverville, avocat
Président du comité discipline

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



Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier
Membre du comité discipline

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



Mme Julie Lecompte, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Me Alexandra Bérubé
Procureure de la partie plaignante

M. Ahcene Ramdane Pacha
Partie intimée (absent)

Date d'audience : 26 septembre 2024

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

N° 33-24-2522

MARTIN CAYER

Partie plaignante

c.

AHCENE RAMDANE PACHA

Partie intimée

**DÉCISION SUR
CULPABILITÉ**

ORIGINAL

Sophia Di Gregorio
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