

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2528

DATE : 11 décembre 2024

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président du Cdisc
Mme Bianca Dudin, courtier immobilier	Membre du Cdisc
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre du Cdisc

ALEXANDRE MOLINIER ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

JASON MOSSA, (G9904)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-ACCÈS, NON DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE TOUTE INFORMATION DE NATURE FINANCIÈRES CONCERNANT LISE PIGEON SE TROUVANT DANS LA PREUVE ET CE, EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER.

[1] Le 13 novembre 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-24-2528;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Alexandra Bérubé et de son côté, l'intimé était représenté par Me Robert Astell;

I. La plainte

[3] La plainte dans cette affaire se lisait comme suit :

1. À Montréal, alors qu'il prétendait que la courtière immobilière, avec laquelle il travaillait en équipe, lui devait une somme d'agent, l'Intimé a tenté de se faire un virement bancaire, en utilisant la carte de crédit de cette dernière sans son autorisation, et ce, le ou vers le :

a) 28 septembre 2020 ;

b) 30 septembre 2020 ;

contrevenant ainsi, à chaque occasion, aux articles 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[4] L'avocat de l'intimé déclare alors que son client plaide coupable sur les chefs ci-haut décrits et le Comité, après s'être assuré que ce plaidoyer était libre, volontaire et éclairé, déclare l'intimée coupable de tous les chefs de la plainte en vertu de l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[5] Les parties sont invitées à administrer leur preuve;

II. Preuve sur sanction

[6] Les parties déposent de consentement, les pièces P-1 à P-23 qui se lisent comme suit:

Pièce P-1 : Attestation de titulaire de permis de l'Intimé (G9904);

Pièce P-2 : Entente de collaboration intervenue entre L.P. et l'Intimé datée du 1er mai 2019;

Pièce P-3 : Courriel de l'Intimé à L.P. daté du 20 septembre 2020, 13 h 38;

Pièce P-4 : Courriels de l'Intimé à L.P. datés du 20 septembre 2020, 15 h 03 et 15 h 32, en liasse ;

Pièce P-5 : Cessation de l'entente de collaboration intervenue entre L.P. et l'Intimé datée du 25 septembre 2020 ;

Pièce P-6 : Échanges de messages texte entre L.P. et l'Intimé datés du 26 septembre 2020;

Pièce P-7 : Lettre de réclamation de l'Intimé à L.P. daté du 30 septembre 2020;

Pièce P-8 : (Aucune pièce);

Pièce P-9 : (Aucune pièce);

Pièce P-10 : Déclaration de témoin – SPVM - rédigée par L.P. datée du 5 octobre 2020;

Pièce P-11 : Demande d'assistance à l'OACIQ par L.P. datée du 14 octobre 2020;

Pièce P-12 : Relevé de compte Desjardins-MasterCard de L.P. daté du 28 octobre 2020 et relevé de transaction via AccèsD daté du 25 novembre 2020 et relevé de compte de compte de Desjardins-MasterCard daté du 26 novembre 2020, en liasse;

Pièce P-13 : Échanges de courriels entre l'Intimé, Me Morand et L.P. datés du 3 novembre 2020;

Pièce P-14 : Échanges de courriels entre Desjardins et L.P. datés des 4 et 7 novembre 2020, en liasse;

Pièce P-15 : Mise en demeure de Bianca Bernard, avocate de l'Intimé adressée à L.P. datée du 4 novembre 2020 et annexe, en liasse;

Pièce P-16 : Courriel de L.P. au Service d'assistance de l'OACIQ daté du 12 novembre 2020;

Pièce P-17 : Demande introductive d'instance et injonction permanente, dommages contractuels et dommages-intérêts pour diffamation et atteinte à la réputation par l'Intimé contre L.P. – dossier 500-17-114828-208 - datée du 4 décembre 2020;

Pièce P-18 : Demande reconventionnelle de L.P. contre l'Intimé datée du 19 mai 2021;

Pièce P-19 : Communications entre Desjardins et L.P. datées du 22 avril 2023;

Pièce P-20 : Communications entre Desjardins et L.P. datées du 2 mai 2023;

Pièce P-21 : (Aucune pièce);

Pièce P-22 : Rapport transaction Prospects (807058) – 24 juillet 2020 – Conditions réalisées / complétées;

Pièce P-23 : Résumé conjoint des faits;

[7] Le résumé conjoint des faits, pièce P-23, se lisait comme suit :

1. L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier (G9904) depuis le 1^{er} avril 2018, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1**;
2. Au printemps 2019, l'Intimé et la courtière immobilière L.P. (« **L.P.** ») font connaissance à l'agence RE/MAX du Cartier. L.P. propose à l'Intimé un poste d'adjoint administratif pour l'aider dans la gestion de ses transactions immobilières. L'Intimé accepte et lui offre ses services à temps partiel;
3. Le 1^{er} mai 2019, alors que l'Intimé est à l'emploi de L.P. comme adjoint administratif, ils décident de faire équipe dans le domaine du courtage immobilier et concluent une Entente de partage de rétribution à cet effet, tel qu'il appert de l'Entente de collaboration, **pièce P-2**;
4. L'Entente de collaboration régissait principalement la rémunération des parties ainsi que le partage des tâches de celles-ci;
5. Au cours du mois de septembre 2020, la relation d'affaires entre l'Intimé et L.P. se détériore;

6. Le 20 septembre 2020, l'Intimé avise L.P. qu'il n'est pas disponible pour offrir ses services d'adjoint administratif du 21 au 27 septembre 2020 et L.P. profite de cet avis d'absence de dernière minute pour lui reprocher le non-respect de son horaire de travail, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-3**;
7. Les 20 et 21 septembre 2020, une dispute éclate entre L.P. et l'Intimé, laquelle entraînera les événements visés à la plainte, tel qu'il appert des échanges de courriels, en liasse, **pièce P-4**;
8. Le 21 septembre 2020, l'Intimé demande à L.P. de confirmer la résiliation de l'Entente de collaboration qui les lie, ou, à défaut, de considérer sa demande comme un avis de mettre fin à l'Entente comme stipulé à la clause 6, tel qu'il appert du courriel, pièce P-4;
9. Le 25 septembre 2020, L.P. et l'Intimé mettent fin rétroactivement, en date du 20 septembre 2020, à leur entente de collaboration, tel qu'il appert de la cessation de l'entente de collaboration, **pièce P-5**;
10. Selon la version de l'Intimé, avant que le conflit éclate entre lui et L.P., ils avaient verbalement convenu que la rétribution pour la transaction de la rue Alma serait octroyée en totalité à l'Intimé puisque cette transaction était particulière et que l'acquéreur de l'immeuble était un ami proche de ce dernier;
11. Aucune entente n'a toutefois été signée à cet effet;
12. Une fois la transaction de la rue Alma conclut, L.P. a perçu 40% de la rétribution payable à l'Intimé pour un total de 6 668,55\$ conformément à l'entente de collaboration alors en vigueur, tel qu'il appert du rapport prospect, **pièce P-22**;
13. C'est donc sur cette prémisse que l'Intimé s'est dévolu le droit de prélever des sommes sur la carte de crédit de L.P., et ce, sans son autorisation;
14. Le 26 septembre 2020, l'Intimé fait mention de cette entente verbale lors des échanges houleux avec L.P., au cours desquels ils s'accusent mutuellement de se voler, tel qu'il appert des messages texte, **pièce P-6**;
15. L'enquête révèle que le ou vers le 28 septembre 2020, l'Intimé tente, à deux reprises, de prélever la somme de 6 669\$ sur la carte de crédit de L.P. via la plateforme de facturation en ligne Wave utilisée par l'Intimée dans le cadre de ses fonctions d'adjoint, ce qui sera confirmé par Desjardins, tel qu'il appert des échanges courriels de Desjardins, **pièces P-19 et P-20**;
16. Plus précisément, Desjardins confirme à L.P. que « deux transactions de 6 669\$ pour un montant total de 13 338\$ auprès de Wave Jasonmossa étaient en autorisation à son (sic) compte de carte de crédit en date du 25 septembre 2020 », mais que les transactions ont été effacées du relevé de carte de crédit puisqu'elles n'ont jamais été confirmées, tel qu'il appert des échanges courriels pièces P-19 et P-20;
17. Par conséquent, ces sommes n'ont jamais été versées à l'Intimée et n'ont jamais été perçues par celui-ci ;

18. Le 30 septembre 2020, l'Intimé met en demeure L.P. de lui verser la somme de 1 739,55\$ lui reprochant de ne pas avoir respecté une clause de leur entente de collaboration, tel qu'il appert de la **pièce P-7**;
19. L'enquête révèle ensuite que le ou vers 30 septembre 2020, l'Intimé fait une nouvelle tentative de prélèvement pour la somme de 6 780\$ sur la carte de crédit de L.P. via la plateforme Wave, tel qu'il appert du relevé Desjardins, **pièce P-12** ; la transaction sera toutefois renversée par Desjardins;
20. Le 5 octobre 2020, après avoir constaté les prélèvements au bénéfice de l'Intimé sur son relevé de carte de crédit, L.P. dépose plainte au Service de police de Montréal, tel qu'il appert de la déclaration de témoin, **pièce P-10**, et le 14 octobre 2020, celle-ci dépose une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimé à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande d'assistance, **pièce P-11**;
21. Le 3 novembre 2020, les échanges houleux se poursuivent; l'Intimé transmet un courriel à L.P. alléguant qu'elle n'a pas respecté l'entente de partage de rétribution pour la transaction de la rue De la Roche, tel qu'il appert des échanges courriels, **pièce P-13**;
22. Toujours le 3 novembre 2020, L.P. avise l'Intimé de la découverte des prélèvements sans autorisation faits sur sa carte de crédit et des démarches entreprises auprès du service de police et de l'OACIQ, tel qu'il appert des échanges courriels, pièce P-13, auquel 14 destinataires ont été mis en copie conforme par L.P.;
23. Le 4 novembre 2020, Desjardins confirme à L.P. que le prélèvement « WAVE - * Jason MOSSA CO de 6 780\$ » est soumis au processus de contestation, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-14**;
24. Le 4 novembre 2020, par l'entreprise de Me Bernard, avocate, l'Intimé reproche à L.P. d'avoir tenu des propos diffamatoires à son endroit en transmettant le courriel, pièce P-13, à 14 destinataires, et la met en demeure de transmettre un courriel de rétractation à ces 14 destinataires dans les 24 heures de la réception de la correspondance, tel qu'il appert de la **pièce P-15**;
25. Le 12 novembre 2020, à la demande du bureau du syndic de l'OACIQ, L.P. transmet sa version des faits des événements, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-16**;
26. Le 4 décembre 2020, par l'entremise de son avocat, l'Intimé dépose une demande introductive d'instance et injonction permanente, dommages contractuels et dommages-intérêts pour diffamation et atteinte à la réputation contre L.P., dossier 500-17-114828-208, tel qu'il appert de la **pièce P-17**;
27. Le 19 mai 2021, par l'entremise de son avocat, L.P. dépose une demande reconventionnelle contre l'Intimé, tel qu'il appert de la **pièce P-18**;
28. Le 9 mai 2024, une Transaction et quittance est signée entre L.P. et l'Intimée afin de mettre un terme aux litiges les opposants;
29. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, L.P. a déclaré :
 - a. Avoir une relation d'affaires avec l'Intimé, mais que leur relation s'est détériorée;

- b. Avoir mis fin aux ententes qui les liaient;
 - c. Avoir constaté un prélèvement au montant de 6 780\$ de « wave-jason mosca » à son compte de crédit Desjardins;
 - d. Avoir communiqué avec le département des fraudes de Desjardins et que cette transaction au montant de 6 780\$ lui a été remboursée;
 - e. Avoir obtenu confirmation que les transactions ont été faites manuellement, sans la carte à puce;
 - f. Ne pas savoir comment l'Intimé a obtenu les informations de sa carte de crédit Desjardins;
 - g. Ne pas avoir donné l'autorisation à l'Intimé d'utiliser sa carte de crédit;
30. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Intimé a déclaré :
- a. Avoir conclu une entente verbale avec L.P. à l'effet qu'elle renonçait à sa rétribution pour la transaction de la rue Alma;
 - b. Que L.P. n'a pas honoré l'entente verbale en refusant de lui verser sa part de rétribution;
 - c. Avoir fait deux tentatives de transferts d'argent en utilisant la carte de crédit de L.P., sans son autorisation préalable, afin de se rembourser des rétributions qui lui étaient dues;
 - d. Que ces tentatives se sont montrées infructueuses;
 - e. Qu'il a eu accès au numéro de la carte de crédit de L.P. dans le cadre de ses fonctions d'adjoint administratif;
31. L'Intimé n'a aucun antécédent disciplinaire.

[8] La partie plaignante déclare alors sa preuve close et l'intimé après production de consentement de la pièce D-1, Transaction du 9 mai 2024, entre l'intimé et Mme Lise Pigeon, déclare également sa preuve close;

[9] Les parties sont invitées à faire leurs représentations sur sanction;

III. Représentations sur sanction

[10] La partie plaignante indique alors au Comité que les parties font des recommandations communes sur sanction, à savoir une amende de 2 000\$ sur chaque chef ainsi que deux suspensions de permis de 60 jours à être purgés concurremment, plus publication et frais;

[12] Me Bérubé invoque la cause de *Pigeon c. Daigneault, 2003, CanLII 32934 (QC CA)*, qui a établi depuis plus de 20 ans les objectifs qui doivent être recherchés lors de l'imposition d'une sanction, à savoir, la protection du public, l'effet dissuasif, l'exemplarité et le droit pour le professionnel de gagner sa vie;

[13] Sur la question des suspension concurrentes ou consécutives, elle réfère le Comité à la cause de *Tan c. Lebel*, 2010 QCCA 667 (CanLII), qui a établi les paramètres concernant les peines concurrentes ou consécutives;

[14] Au niveau des facteurs subjectifs, Me Bérubé déclare que les facteurs atténuants sont le plaidoyer de culpabilité et l'absence d'antécédents de l'intimé;

[15] Au niveau des facteurs aggravants, la partie plaignante soumet le manque de probité et d'intégrité de l'intimé dans les faits prouvés;

[16] Me Bérubé traite ensuite des deux chefs de la plainte et indique que l'article de rattachement est l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[17] Les facteurs objectifs aggravants sont, la nature quasi criminelle ou frauduleuse des actes posés, ce qui est en contravention manifeste avec le devoir d'intégrité et de probité du courtier, la volonté consciente pour l'intimé de transgresser la règle, la tentative d'appropriation de la somme, la répétition de la tentative, et l'abus de confiance envers la courtière L.P.;

[18] Me Bérubé cite la cause de *Provost c. Thibault*, 2013 QCCQ 15528 (CanLII), qui indique que le fait qu'il n'y a pas eu d'appropriation ne diminue pas la gravité de la faute;

[19] Puis Me Bérubé soumet trois causes sur lesquelles elle s'appuie pour demander les sanctions ci-haut mentionnées :

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Broom, 2019 CanLII 128126 (QC OACIQ);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bélanger, 2016 CanLII 97238 (QC OACIQ);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Weber, 2023 CanLII 80084 (QC OACIQ)

[20] Me Astell pour l'intimé se déclare en parfait accord avec les représentations de la partie plaignante;

IV. Analyse et décision

[21] Le Comité a devant lui des recommandations communes des parties et ces recommandations doivent être traitées avec une grande déférence;

[22] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. Il doit y donner suite, sauf s'il les croit contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;

[23] La Cour suprême établit que les recommandations communes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice;

[24] Dans cet arrêt, la Cour suprême¹ précise que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue lorsque les avocats des parties présentent une recommandation commune sur sanction, notamment en regard de ce qui suit, à savoir :

[40] en plus des nombreux avantages que les recommandations conjointes offrent aux participants dans le système de justice pénale, elles jouent un rôle vital en contribuant à l'administration de la justice en général. La perspective d'une recommandation conjointe qui comporte un degré de certitude élevé encourage les personnes accusées à enregistrer un plaidoyer de culpabilité. Et les plaidoyers de culpabilité font économiser au système de justice des ressources et un temps précieux qui peuvent être alloués à d'autres affaires. Il ne s'agit pas là d'un léger avantage. Dans la mesure où elles font éviter des procès, les recommandations conjointes relatives à la peine permettent à notre système de justice de fonctionner plus efficacement. Je dirais en fait qu'elles lui permettent de fonctionner. Sans elles, notre système de justice serait mis à genoux, et s'effondrerait finalement sous son propre poids.

[41] Cependant, comme je l'ai mentionné, la présentation de recommandations conjointes ne reste possible que si les parties sont très confiantes qu'elles seront acceptées. Si elles doutent trop, les parties peuvent plutôt choisir d'accepter les risques d'un procès ou d'une audience de détermination de la peine contestée. Si les recommandations conjointes en viennent à être considérées comme des solutions de rechange insuffisamment sûres, l'accusé en particulier hésitera à renoncer à un procès et à ses garanties concomitantes, notamment la faculté cruciale de mettre à l'épreuve la solidité de la preuve du ministère public.

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimerait que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement du système de justice. Un seuil moins élevé que celui-ci jetterait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement. Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.

(Nos soulignements)

[25] Dans le présent dossier, le Comité ne voit pas de raisons pour se dissocier des recommandations communes qui sont justes, proportionnées sur la question;

1 R. c. Anthony-Cook [2016] 2 RCS 204;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**Chefs 1a) et 1 b) :****PREND ACTE** du plaidoyer de culpabilité de l'intimé Jason Mossa sur lesdits chefs de la plainte;**DÉCLARE** l'intimé Jason Mossa coupable des chefs 1a) et 1b) 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*;**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1a) et 1b);**IMPOSE** à l'intimé Jason Mossa les sanctions suivantes :**Chef 1a) :****ORDONNE** le paiement d'une amende de 2 000 \$;**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G9904) pour une période de 60 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;**Chef 1b) :****ORDONNE** le paiement d'une amende de 2 000 \$;**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (G9904) pour une période de 60 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** que les périodes de suspension des chefs 1a) et 1b) soient purgées de façon concurrente entre elles;**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le Journal de Montréal là où 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'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

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



Mme Denyse Marchand courtier immobilier
Membre du Comité discipline

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



M. Bianca Dudin, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Alexandra Bérubé
Avocate de la partie plaignante

Me Robert Astell
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : le 13 novembre 2024

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

N° 33-24-2528

ALEXANDRE MOLINIER,

Partie plaignante

c.

JASON MOSSA,

Partie intimée

**DÉCISION SUR CULPABILITÉ
ET SANCTION**

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