

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2518

DATE : 20 août 2024

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président du CDISC
Mme Ginette Cholette, courtier immobilier	Membre du CDISC
M. Christian Goulet, courtier immobilier	Membre du CDISC

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

Partie plaignante

c.

JOSÉ FOLLA (également connu sous le nom de **CHRISTOPHE FOLLA**),
(B5750)

Partie intimée

DÉCISION SUR LA DEMANDE EN HOMOLOGATION D'UNE ENTENTE ET EN RETRAIT DE LA PLAINTÉ

[1] Le 12 août 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition d'une demande en homologation d'une entente et en retrait de la plainte dans le dossier 33-24-2518;

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

I. La demande en homologation

[3] Me Bérubé avec le consentement de Me Draghia produit les pièces suivantes :

Pièce R-1 Attestation de permis de l'intimé (B5750);

Pièce R-2 Plainte disciplinaire datée du 19 février 2024;

Pièce R-3 Dénonciation visant l'Intimé – dossier 700-01-194858-240 datée du 25 janvier 2024;

Pièce R-4 Entente intervenue entre le Plaignant, l'Intimé et leurs avocats

conclue le 18 avril 2024;

[4] Me Bérubé résume les faits relatifs à cette affaire et les raisons qui ont amené le syndic adjoint à déposer une plainte, pièce R-2, le 19 février 2024 suite à la parution dans les médias de la dénonciation visant l'intimé dans le dossier 700-01-194858-240, pièce R-4;

[5] Elle souligne que depuis le dépôt de la plainte, l'intimé est en détention provisoire dans l'attente de la décision dans la plainte criminelle mentionnée plus haut;

[6] L'intimé a comparu par l'entremise de Me Draghia et les avocats au dossier ont échangé pour la suite des choses, ce qui a amené à une entente le 18 avril 2024, pièce R-4;

[7] Par cette entente, l'intimé s'engage à maintenir la révocation de son permis de courtier immobilier indépendamment de l'issue du dossier criminel;

[8] L'intimé s'engage à ne pas faire de nouvelle demande de délivrance de permis de courtier et consent à ce qu'une mention soit inscrite à son dossier afin que toute demande soit refusée par l'OACIQ;

[9] De plus, l'intimé s'engage à ne plus poser d'actes réservés aux courtiers immobiliers directement ou indirectement;

[10] En contrepartie de ces engagements, l'intimé demande l'homologation de l'entente et que le plaignant demande le retrait de la plainte;

[11] Enfin, si l'intimé ne respecte pas ses engagements, le plaignant pourra rouvrir son dossier d'enquête et réviser sa décision de retirer sa plainte;

[12] Au soutien de ses représentations, Me Bérubé cite les causes suivantes :

Principes juridiques

1 *Palacios c. Comité de déontologie policière*, 2007 QCCA 581 (CanLII)

2 *Tassé c. Chiropraticiens du Québec*, 2001 QCTP 74 (CanLII)

Exemples jurisprudentiels

3 *Jovanovic c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTP 20 (CanLII)

4 *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Tessier*, 2022 QCCDING 19 (CanLII)

5 *Psychoéducateurs et psychoéducatrices (Ordre professionnel des) c. Désaulniers*, 2023 QCCDPSSED 5 (CanLII)

[13] Ces différentes causes établissent les principes dont doit s'inspirer le Comité de

discipline en pareilles matières;

[14] De son côté Me Draghia déclare au Comité que l'intimé a été très bien informé de tous les aspects de l'entente et de ses conséquences et que son consentement est libre et éclairé;

II. Analyse et décision

[15] En vertu de l'article 26 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ*, le Comité est saisi de la plainte disciplinaire à compter de sa réception par le secrétaire;

[16] À compter de ce moment, le Comité a la compétence exclusive pour disposer de cette plainte et il a alors le devoir d'analyser toutes les circonstances des faits générateurs de la faute alléguée et d'en disposer à son entière discrétion;

[17] Rappelons également que la mission première du Comité de discipline, tout comme l'OACIQ, est la protection du public;

[18] Notons également que le plaignant allègue dans sa requête que sa demande de retrait n'est aucunement liée à son appréciation de la valeur probante de la preuve ni quant au bien-fondé du chef reproché à la plainte;

[19] Le Comité est invité à procéder en deux étapes, soit à l'homologation de l'entente puis à l'autorisation du retrait de la plainte;

[20] L'objectif de la plainte déposée est de protéger le public et la faute reprochée repose essentiellement 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*;

[21] Dans le cas où cette plainte devait être traitée de façon usuelle, plusieurs événements pourraient survenir et empêcher une résolution rapide du problème;

[22] Les parties ont, dans cette affaire, eu l'occasion d'entretenir beaucoup de discussions et ils en sont venus à une entente qui assure rapidement la protection du public, ce qui est l'objectif ultime compte tenu de la gravité du chef reproché;

[23] Bien que certains peuvent soutenir que des ententes faites par des parties accompagnées d'avocats d'expérience doivent être acceptées intégralement par un Comité de discipline de façon semblable que lors de recommandations communes sur sanction, le Comité est d'opinion qu'il doit exercer sa discrétion de façon responsable et raisonnable;

[24] Dans le présent cas, la protection du public est sécurisée de façon efficace et diligente;

[25] Le plaignant s'est réservé le droit de rouvrir son dossier si l'intimé fait défaut de respecter l'entente;

[26] L'homologation de l'entente est donc pleinement justifiée dans ces circonstances;

[27] Ainsi donc, la demande de retrait sera donc autorisée;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND ACTE de la révocation du permis de courtier immobilier de l'intimé (B5750) en date du 2 février 2024;

DÉCLARE que l'entente intervenue le 18 avril 2024 assure la protection du public;

HOMOLOGUE l'entente du 18 avril 2024 afin de lui donner la force exécutoire d'une décision sur culpabilité et sanction;

PERMET le retrait de la plainte disciplinaire portée contre l'intimé;

ORDONNE qu'une mention soit inscrite au dossier de l'intimé afin que toute demande de délivrance de permis soit refusée par le service de certification de l'OACIQ;

ORDONNE qu'un avis de la présente décision ordonnant la révocation permanente et irrévocable du permis de courtier immobilier de l'intimé José Folla (B5750) soit publié dans le Journal de Montréal, à compter de la signification à l'intimé de la présente décision;

AUTORISE le greffe à procéder à la notification de la présente décision à l'intimé au soin de son avocat;

LE TOUT, avec frais à la charge de l'intimé, incluant les frais 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 de discipline

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



Mme Ginette Cholette, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

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



M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Alexandra Bérubé
Avocate de la partie plaignante

Me Bogdan Draghia
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : 12 août 2024

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

N° 33-24-2518

ALEXANDRE MOLINIER,

Partie plaignante

c.

JOSE FOLLA,

Partie intimée

**DÉCISION SUR DEMANDE
EN HOMOLOGATION**

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 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