

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2575

DATE :

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier
Mme Julie Lecompte, courtier immobilier

Président
Membre
Membre

ANNABELLE LEHOUILIER, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.
DAVID POTVIN, (H8674)
Partie intimée

DÉCISION SUR DEMANDE DE RETRAIT DE PLAINE

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DU NOM ET PRÉNOM, ADRESSE ET AUTRES INFORMATIONS PERSONNELLES DES INTERVENANTS, AINSI QUE TOUS RENSEIGNEMENTS PERMETTANT L'IDENTIFICATION DE CEUX-CI, AINSI QUE LES ENREGISTREMENTS ET IMAGES LES CONCERNANT, LE TÉMOIGNAGE DE LA PLAIGNANTE LES CONCERNANT ET CE, AFIN D'ASSURER L'ANONYMAT DES INTERVENANTS ET LE RESPECT DE LEUR VIE PRIVÉE, AINSI QUE DE L'ENTIÈRETÉ DES PIÈCES R-8, R-21 ET R-27, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER*

I. Le contexte

- [1] L'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire depuis le 11 juin 2025 ;
- [2] Cette plainte reproche à l'intimé d'avoir eu des comportements sexuels et/ou des propos inappropriés, à diverses occasions, envers des femmes dont certaines étaient des courtières et/ou des collègues de travail ;

[3] D'ailleurs, vu la gravité des infractions, une requête en suspension provisoire avait été déposée contre l'intimé ;

[4] Or, celle-ci fut rejetée¹, plus particulièrement pour les motifs suivants :

[6] Considérant que **la Plaignante ne se décharge pas de son fardeau de prouver par des faits concrets qu'il existe un risque réel et immédiat pour la protection du public** si l'Intimé continue à exercer la profession, séance tenante, le Comité rejette la Requête;

[52] Après analyse des témoignages, des vidéos et des pièces déposées autant par la Plaignante que par l'Intimé, **il ressort qu'il n'y a aucune preuve qu'une cliente n'ait été impliquée dans les comportements reprochés à l'Intimé**;

[54] Les faits reprochés ne se sont pas déroulés dans des immeubles pour lesquels l'Intimé exerçait ses activités de courtier immobilier;

[61] Or, en l'espèce, la Plaignante s'est contentée d'administrer des éléments de preuve quant à la commission de certaines infractions de nature sexuelle **sans établir que celles-ci constituent un risque réel et immédiat pour la protection du public**, dans la mesure où l'Intimé continue à exercer des activités de courtage immobilier;

[64] En l'espèce, le Comité n'a d'autre choix que de constater **l'absence complète d'une preuve « in concreto » du danger pour le public si l'Intimé continue à exercer à titre de courtier**;

[68] Le Comité conclut que les gestes commis par l'Intimé sont d'une gravité importante. Le Comité conclut également que la Plaignante a fait la preuve « à première vue » de tels gestes;

[69] Cependant, le Comité constate **une absence de preuve** concrète, qui lui permettrait de conclure que la sécurité ou la protection du public risque d'être immédiatement compromise si l'Intimé continue à exercer la profession;

[70] En l'absence d'une telle preuve et pour les motifs énoncés ainsi que les jugements précités, la Requête est donc rejetée.

(Caractères gras ajoutés)

[5] Selon la plaignante, plusieurs discussions seraient intervenues entre les parties suite au rejet de la demande de suspension provisoire ;

[6] Ces discussions et une nouvelle analyse de la partie plaignante l'auraient amenée à faire les constats que l'on retrouve aux paragraphes 10 à 13 de la demande de retrait ;

10. La Plaignante a également eu l'occasion de réviser la preuve, à la lumière notamment des nouveaux éléments soulevés par l'Intimé lors de son

¹ OACIQ c. *Potvin*, 2025 CanLII 76663 (QC OACIQ);

témoignage dans le cadre de l'audition sur la demande de suspension provisoire, le 18 juin 2025 :

11. La Plaignante a pu apprécier les réelles intentions de l'Intimé et analyser les risques pour la protection du public ;

12. Advenant que la demande de retrait soit accueillie par le Comité de discipline, la protection du public sera garantie dans la mesure où l'Intimé s'est volontairement engagé dans un processus de thérapie visant à traiter directement à la source de ses enjeux sexuels, ce qu'aucune amende ou mesure de suspension de permis ne permettrait de régler à long terme ;

13. Ainsi, compte tenu des circonstances particulières de ce dossier, le principe de proportionnalité et la saine administration de la justice militent en faveur de l'homologation de l'entente intervenue et du retrait de la Plainte ;

[7] À cet égard, l'entente² dont les parties demandent l'homologation prévoit diverses obligations pour l'intimé, soit :

- D'entamer et de poursuivre des démarches d'évaluation auprès d'un sexologue professionnel ;
- De se conformer au plan d'intervention élaboré par le sexologue ;
- De transmettre à la syndique adjointe une copie du plan d'intervention, lequel devra prévoir :
 - Les objectifs généraux et spécifiques des séances de consultation ;
 - Le nombre et la fréquence des consultations prévues ;
 - La durée des séances ;

[8] À cela s'ajoute le fait que l'intimé s'engage à transmettre à la syndique adjointe, dans les 30 jours de la réalisation du plan d'intervention, un rapport signé par le sexologue comprenant :

- La confirmation que l'intimé a complété le plan d'intervention ; ou
- La nécessité, le cas échéant, d'entreprendre un plan d'intervention additionnel ;

[9] Enfin et surtout, l'entente prévoit qu'en cas de défaut de l'intimé de respecter l'une ou l'autre des modalités de l'entente, il s'expose à une nouvelle plainte disciplinaire³ ;

[10] En conclusion et pour ces motifs, la partie plaignante demande au Comité de l'autoriser à retirer la plainte et à homologuer l'entente intervenue entre les parties ;

2 Pièce P-4;

3 Pièce P-4, par. 7;

II. Analyse et décision

[11] Tel que le soulignait la Cour d'appel dans l'arrêt *Palacios*⁴, une fois que la plainte disciplinaire est déposée, elle appartient au Comité et seul ce dernier peut autoriser le retrait de la plainte⁵ ;

[12] D'autre part, devant le retrait d'une plainte, le Comité se doit de vérifier si la protection du public sera assurée⁶ ;

[13] Compte tenu de l'entente et des engagements souscrits par l'intimé, le Comité considère que la protection du public est suffisamment assurée ;

[14] Mais il y a plus, si d'aventure, l'intimé s'autorisait à passer outre à ses engagements, il s'expose à une nouvelle plainte disciplinaire⁷ ;

[15] Le Comité tient à préciser que ce mécanisme de contrôle a pesé lourd dans son acceptation de la demande de retrait de la plainte qui, par ailleurs, pouvait, suivant certains, être interprétée comme étant trop clémence et trop conciliante ;

[16] Par contre, le syndic étant maître de sa preuve, il n'appartient pas au Comité de s'immiscer dans ce genre de décision⁸ ;

[17] Pour l'ensemble de ces motifs, la demande de retrait de plainte et l'homologation de l'entente seront accueillies par le Comité.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

ACCUEILLE la demande de retrait de plainte ;

AUTORISE le retrait de la plainte disciplinaire no. 33-25-2575 ;

HOMOLOGUE l'entente intervenue entre les parties (P-4) et **ORDONNE** à l'intimé de s'y conformer ;

RÉSERVE à la syndique adjointe tous ses droits et recours en cas de défaut de l'intimé de respecter ses engagements (P-4) ;

LE TOUT, sans frais.

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

5 Ibid., par. 27 et 28;

6 Ibid., par. 63;

7 Pièce P-4, par. 7;

8 *Tassé c. Chiropraticiens*, 2001 QCTP 74 (CanLII), par. 24 à 27;

Me Patrick de Niverville, avocat
Président du Comité discipline

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Mme Julie Lecompte, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Stéphanie Bouchard
Procureure de la partie plaignante

Me Dominic Bouchard
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 23 septembre 2025 (visioconférence)