

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-25-2594

DATE : 3 juin 2026

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
M Sylvain Thibault, courtier immobilier	Membre
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante
c.

LUC GUINDON, (F0489)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-PUBLICATION ET NON-DIFFUSION DES INFORMATIONS D'IDENTIFICATION PERSONNELLE SE TROUVANT AUX SECTIONS 1.1 DES PIÈCES P-5 ET P-16, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

INTRODUCTION

[1] Le 29 octobre 2025, la partie plaignante Alexandre Molinier, syndic adjoint de l'OACIQ, dépose une plainte disciplinaire contre l'intimé Luc Guindon.

[2] Le 11 mai 2026, le Comité est réuni afin de procéder à l'audition sur culpabilité et sanction du présent dossier.

[3] Le Comité est déjà informé que l'intimé entend plaider coupable à l'ensemble des chefs d'accusation de la plainte et que les parties présenteront une recommandation conjointe sur sanction.

DEMANDE EN VERTU DE L'ART. 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[4] La partie plaignante présente une demande d'ordonnance en vertu de l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier*. La demande se lit comme suit:

La partie plaignante demande l'émission d'une ordonnance de non-divulgaration, de non-publication et de non-diffusion de toutes informations personnelles des parties impliquées dans l'affaire dont le Comité est saisi ainsi que tout renseignement permettant de les identifier pour assurer le respect de leur vie privée.

Plus particulièrement, la demande du syndic adjoint vise les documents identifiés au présent tableau:

Pièces visées	Informations ciblées	Motif de la demande
Pièce P-5	Contrat de courtage – sections 1 et 1.1 – numéro de pièce d'identité et date de naissance	Renseignements confidentiels
Pièce P-16	Contrat de courtage – sections 1, 1.1 et 15. – numéro de pièce d'identité, date de naissance et signatures manuscrites	Renseignements confidentiels
Pièce P-17	Déclarations du vendeur – section D16. – signatures manuscrites	Renseignements confidentiels
Pièce P-19	Promesse d'achat – sections 1 – adresse des acheteurs	Renseignements confidentiels

[5] Le Comité avise les parties qu'il prend le tout en délibéré. Or, il est maintenant opportun de se prononcer sur cette demande d'ordonnance de non-diffusion.

i. Les principes applicables

[6] En matière civile, criminelle et disciplinaire, le principe est que toute audience est publique.

[7] La publicité des audiences est essentielle pour préserver l'indépendance et l'impartialité des tribunaux. Elle renforce la confiance du public dans l'intégrité du système

judiciaire et contribue à une meilleure compréhension du fonctionnement de la justice¹.

[8] La divulgation publique des audiences, tant devant les tribunaux judiciaires que les comités de discipline, n'est cependant pas une prérogative absolue. Il est parfois nécessaire de concilier différents droits, ce qui peut parfois justifier une limitation à la publicité des audiences.

[9] L'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* énonce le principe général suivant lequel tous peuvent assister aux audiences du Comité, prendre connaissance de ses dossiers et en divulguer le contenu.

[10] Le dernier alinéa de cette dernière disposition prévoit cependant que le Comité :

[...] peut faire exception au principe de la publicité s'il considère que l'ordre public exige que l'audience se tienne à huis clos, que soit interdit ou restreint l'accès à un document ou la divulgation ou la diffusion des renseignements et des documents qu'il indique ou que soit assuré l'anonymat des personnes concernées.

[11] Néanmoins, il faut toujours garder à l'esprit que l'accès du public aux audiences est la règle alors que la restriction à la publicité des débats est l'exception.

[12] À ce sujet, la Cour suprême du Canada a décidé dans l'arrêt *Vancouver Sun (Re)*²:

25 L'accès du public aux tribunaux assure l'intégrité des procédures judiciaires en démontrant « que la justice est administrée de manière non arbitraire, conformément à la primauté du droit » : Société Radio-Canada c. Nouveau-Brunswick (Procureur général), précité, par. 22. La publicité est nécessaire au maintien de l'indépendance et de l'impartialité des tribunaux. Elle fait partie intégrante de la confiance du public dans le système de justice et de sa compréhension de l'administration de la justice. En outre, elle constitue l'élément principal de la légitimité du processus judiciaire et la raison pour laquelle tant les parties que le grand public respectent les décisions des tribunaux.

26 Le principe de la publicité des débats en justice est inextricablement lié à la liberté d'expression garantie par l'al. 2b) de la Charte et sert à promouvoir les valeurs fondamentales qu'elle véhicule : Société Radio-Canada c. Nouveau-Brunswick (Procureur général), précité, par. 17. La liberté de la presse de faire rapport sur les instances judiciaires constitue une valeur fondamentale. De même, le droit du public d'être informé est également protégé par la garantie constitutionnelle de la liberté d'expression : Ford c. Québec (Procureur général), 1988 CanLII 19 (CSC), [1988] 2 R.C.S.

1 *Vancouver Sun (Re)*, 2004 CSC 43 (CanLII);

2 *Vancouver Sun (Re)*. *supra*, note 1;

712; *Edmonton Journal*, précité, p. 1339-1340. Étant donné que c'est elle qui véhicule au public l'information concernant le fonctionnement des institutions publiques, la presse joue un rôle vital : *Edmonton Journal*, p. 1339-1340. Par conséquent, le moins qu'on puisse dire est qu'il ne faut pas modifier à la légère le principe de la publicité des débats en justice.

(Le Comité souligne)

[13] Bref, c'est à la partie qui présente la demande qu'incombe la charge de justifier une dérogation à la règle générale de la publicité des procédures.

[14] Avant d'émettre une ordonnance, le Comité doit procéder à l'analyse de la demande du justiciable qui veut restreindre la publicité de l'audience. Pour ce faire, le Comité doit suivre le test élaboré par la Cour suprême dans les arrêts *Dagenais*³ et *Mentuck*⁴.

[15] Dans *Mentuck*⁵, la Cour suprême identifie le test comme suit :

32 Le critère de *Dagenais* exige qu'il soit conclu a) à la nécessité de l'interdiction de publication et b) à la proportionnalité entre les effets bénéfiques et les effets préjudiciables de l'interdiction. Cependant, alors que *Dagenais* a formulé le critère selon les termes propres à l'affaire, il est maintenant nécessaire de l'élargir de manière à permettre explicitement qu'il soit tenu compte des droits en cause, en l'espèce et dans les autres affaires où on demande une telle ordonnance, afin de protéger d'autres aspects cruciaux de l'administration de la justice. J'estime donc que, pour décider s'il y a lieu d'ordonner une interdiction de publication en common law, il est préférable d'énoncer ainsi la méthode analytique applicable dans les affaires de la même nature que la présente affaire :

Une ordonnance de non-publication ne doit être rendue que si :

a) elle est nécessaire pour écarter un risque sérieux pour la bonne administration de la justice, vu l'absence d'autres mesures raisonnables pouvant écarter ce risque;

b) ses effets bénéfiques sont plus importants que ses effets préjudiciables sur les droits et les intérêts des parties et du public, notamment ses effets sur le droit à la libre expression, sur le droit de l'accusé à un procès public et équitable, et sur l'efficacité de l'administration de la justice.

[...]

34 Je voudrais ajouter quelques commentaires d'ordre général dont il faut tenir compte dans l'application du critère. Le premier volet du critère

3 *Dagenais c. Société Radio-Canada*, 1994 CanLII 39 (CSC);

4 *R. c. Mentuck*, 2001 CSC (CanLII);

5 *R. c. Mentuck*, supra, note 4, paragr. 32;

comporte plusieurs éléments importants qu'on peut résumer par la notion de « nécessité », mais qu'il vaut la peine d'énumérer. **L'un des éléments requis veut que le risque en question soit sérieux ou, pour reprendre l'expression du juge en chef Lamer dans Dagenais, p. 878, « réel et important ».** Il doit donc s'agir d'un risque dont l'existence est bien appuyée par la preuve. Il doit également s'agir d'un risque qui constitue une menace sérieuse pour la bonne administration de la justice. En d'autres termes, il faut que ce soit un danger grave que l'on cherche à éviter, et non un important bénéfice ou avantage pour l'administration de la justice que l'on cherche à obtenir.

(Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[16] Plus récemment, dans l'arrêt *Sherman (Succession) c. Donovan*⁶, la Cour suprême a précisé que la partie qui requiert une ordonnance limitant la publicité des débats a le fardeau d'établir les trois conditions suivantes:

- 1) la publicité des débats judiciaires pose un risque sérieux pour un intérêt public important;
- 2) l'ordonnance sollicitée est nécessaire pour écarter ce risque sérieux pour l'intérêt mis en évidence, car d'autres mesures raisonnables ne permettront pas d'écarter ce risque; et
- 3) du point de vue de la proportionnalité, les avantages de l'ordonnance l'emportent sur ses effets négatifs⁷.

(Le Comité souligne)

[17] Ce test doit être appliqué par le décideur avec souplesse et en fonction du contexte de l'affaire⁸.

[18] Par ailleurs, il faut « que le risque sérieux invoqué soit bien appuyé par le dossier ou les circonstances de l'espèce (*Sierra Club*, par. 54; *Bragg*, par. 15), ce qui contribue au maintien de la forte présomption de publicité des débats judiciaires⁹. »

[19] En l'absence de preuve directe d'un risque ou d'un préjudice de la part de la partie qui demande l'ordonnance, l'arrêt de la Cour suprême dans *Bragg Communications*¹⁰ établit que le tribunal peut déduire l'existence d'un risque sérieux ou d'un préjudice en se fondant sur la logique et la raison.

6 2021 CSC 25 (CanLII);

7 *Supra*, paragr. 38;

8 *Toronto Star Newspapers Ltd. c. Ontario*, 2005 CSC 41, paragr. 8;

9 *Sherman (Succession) c. Donovan*, supra, note 7, paragr. 102;

10 *A.B. c. Bragg Communications Inc.*, 2012 CSC 46, paragr. 16;

[20] Cela étant dit, examinons maintenant les extraits des pièces documentaires que la partie plaignante cherche à frapper d'une ordonnance de non-publication.

ii. Les pièces documentaires visées par la demande d'ordonnance

[21] En l'espèce, l'intérêt public soulevé par la partie plaignante est le droit à la vie privée et la confidentialité de certains renseignements qui se retrouvent aux formulaires transactionnels déposés en preuve sous les cotes P-5, P-16, P-17 et P-19.

[22] Tout d'abord, les pièces P-5 et P-16 sont des formulaires de contrat de courtage vente. La section 1 des contrats de courtage vente P-5 et P-16 sert à identifier le vendeur par son nom, adresse, numéro de téléphone et courriel. Cela dit, les pièces P-5 et P-16 ne comportent pas d'inscriptions relatives au numéro de téléphone ou courriel des vendeurs.

[23] La demande d'ordonnance sur la section 1 des pièces P-5 et P-16 se limite donc à l'obtention d'une ordonnance de non-publication des noms et des adresses des vendeurs.

[24] La section 1.1 constitue l'endroit dans le formulaire où le courtier immobilier inscrit qu'il a procédé à la vérification de l'identité du vendeur. En l'espèce, les vendeurs ont été identifiés à l'aide de leur permis de conduire, la date d'expiration de celui-ci et leur date de naissance.

[25] Relativement à la demande d'ordonnance qui concerne la section 15 du contrat de courtage P-16, intitulée SIGNATURES, la partie plaignante requiert une ordonnance limitant la publicité des signatures manuscrites de l'intimé et du vendeur. La même demande n'est pas requise en ce qui a trait aux signatures qui se retrouvent à la section 15 du contrat de courtage P-5 puisqu'il s'agit de signatures électroniques et non pas manuscrites.

[26] Quant à la pièce P-17, il s'agit d'un formulaire de déclarations du vendeur. À la section D16 du document se retrouvent les signatures manuscrites du vendeur et de l'intimé.

[27] Enfin, à la section 1 de la promesse d'achat P-19 se retrouvent l'identité des acheteurs et leur adresse.

[28] La partie plaignante cherche donc à limiter la publicité de ces dernières informations au motif qu'il s'agit de renseignements confidentiels qui pourraient servir à identifier les personnes concernées et leur causer préjudice.

iii. Application du droit aux faits du dossier

[29] D'entrée de jeu, il y a lieu de souligner que la partie plaignante n'a pas administré

de preuve à l'appui de la demande d'ordonnance. En fait, il n'y a aucune preuve devant le Comité qui établit le risque sérieux, réel et important dont fait état le juge Lamer dans l'arrêt *Dagenais*.

[30] Ainsi donc, conformément à l'arrêt *Bragg*, le Comité doit déduire des circonstances de la présente affaire si la publicité des renseignements ci-haut mentionnés pose un risque sérieux pour un intérêt public important.

[31] Or, à notre avis le vol d'identité suite à la diffusion de données personnelles d'identification pose un risque sérieux pour un intérêt public important.

[32] Dans un article publié en 2022 par l'Université du Québec, l'institution explique ce que le vol d'identité constitue et quelles sont les informations qui sont sensibles et qui doivent être protégées:

Le vol d'identité se résume comme étant l'acte d'obtenir, ou d'avoir en sa possession, de l'information d'identification personnelle (PII¹¹) d'une autre personne afin de commettre des activités frauduleuses ou contracter en son nom. **Les informations d'identification personnelle incluent les numéros d'assurance sociale du Canada, les dates de naissance, les numéros de comptes de banque, les mots de passe, les numéros de passeport, les numéros de permis de conduire, bref tout ce qui pourrait servir à vous identifier afin d'accéder ou de s'inscrire à de nouveaux services.** Le vol d'identité peut être accompli sous de multiples formes, telle la fraude de carte de crédit, le vol de comptes en ligne, le piratage, phishing, imitation, et plusieurs autres. Un acteur malveillant pourrait utiliser votre information d'identification personnelle pour faire toutes sortes de transactions en votre nom, causant des répercussions qui peuvent prendre des années à corriger¹².

(Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[33] Cela dit, analysons chacune des pièces documentaires visées en fonction de leurs caractéristiques.

1) Les noms et adresses des vendeurs à la section 1 (P-5 et P16) et des acheteurs à la section 1 (P-19)

11 L'acronyme PII veut dire *Personally Identifiable Information*;

12 Réseau.quebec.ca - Centre d'expertise en sécurité de l'information, Thématiques de sensibilisation, *Comment éviter le vol d'identité*, Université du Québec, 7 novembre 2022;

[34] La partie plaignante soutient sa demande en alléguant que les noms et adresses des vendeurs et acheteurs sont des renseignements confidentiels.

[35] Cette assertion n'est supportée par aucune preuve. Bien plus, lorsqu'un vendeur ou un acheteur témoigne devant le Comité, conformément à l'article 277 du *Code de procédure civile*, il doit s'identifier par son nom et prénom et décliner l'adresse de son lieu de résidence. À notre connaissance, la partie plaignante n'a jamais présenté de demande d'ordonnance de non-diffusion relativement au nom, au prénom ou de l'adresse d'un vendeur, d'un promettant-acheteur ou d'un acheteur avant le témoignage de l'un de ceux-ci devant le Comité.

[36] Quant à l'évaluation du risque sérieux, en appliquant la logique et la raison, le Comité est d'avis que les informations dévoilées (noms et adresses) ne sont pas sensibles ni des informations d'identification personnelle. Ainsi, la diffusion de ces renseignements n'est pas susceptible de causer un préjudice aux vendeurs et acheteurs impliqués dans les transactions.

[37] En fait, le Comité ne voit pas en quoi la divulgation des seuls noms et adresses de personnes impliquées dans les transactions constitue un risque sérieux pour un intérêt public important.

[38] C'est précisément pour éviter le vol d'identité que le nom et l'adresse d'une personne ne sont pas suffisants pour s'identifier auprès d'une institution.

[39] Ce sont plutôt des informations d'identification personnelle comme un numéro de permis de conduire, numéro de passeport ou autre PII qui posent un risque de préjudice lorsqu'elles sont divulguées.

[40] Rappelons que l'arrêt *Sherman*¹³ énonce :

[2] Par conséquent, **il existe une forte présomption en faveur de la publicité des débats judiciaires**. Il est entendu que cela permet un examen public minutieux qui peut être source **d'inconvénients**, voire **d'embarras**, pour ceux qui estiment que leur implication dans le système judiciaire entraîne une atteinte à leur vie privée. **Cependant, ce désagrément n'est pas, en règle générale, suffisant pour permettre de réfuter la forte présomption voulant que le public puisse assister aux audiences, et que les dossiers judiciaires puissent être consultés et leur contenu rapporté par une presse libre.**

(caractères gras rajoutés)

¹³ *Sherman (Succession) c. Donovan*, supra, note 7, paragr. 2;

[41] Il résulte de ce qui précède que malgré le désagrément qui peut être occasionné à certains individus par la diffusion de leur nom et adresse dans un dossier judiciairisé, la publication de ces renseignements ne pose aucun risque sérieux pour un intérêt public important.

2) Le numéro du permis de conduire et la date de naissance à la section 1.1 (P-5 et P-16)

[42] En ce qui a trait à l'évaluation du risque sérieux des renseignements ci-haut mentionnés, en appliquant la logique et la raison, le Comité est d'avis que la divulgation de ces informations pourrait certainement causer un préjudice aux vendeurs en raison de la nature éminemment sensible des renseignements visés et qu'un numéro de permis de conduire et une date de naissance sont tous deux des informations d'identification personnelle¹⁴.

[43] Certes, la possibilité qu'il se produise un vol d'identité et les conséquences qui en résulteraient est hypothétique, mais de l'avis du Comité, la divulgation du numéro de permis de conduire et de la date de naissance d'un individu pose un risque sérieux et réel.

[44] Comme l'écrit la Cour d'appel dans l'arrêt *Royer c. Capital One Bank (Canada Branch)*¹⁵ :

[38] Les parties ont beaucoup insisté sur le caractère futur ou non du préjudice, l'appelant faisant valoir que le risque de vol d'identité est un événement futur certain – ou probable – alors que les intimées font valoir qu'il s'agissait là d'un événement hypothétique, voire spéculatif. Sur ce point, les intimées ont raison. Le vol d'identité ne s'étant pas à ce jour réalisé – du moins aucune allégation ne va en ce sens – la seule possibilité qu'il se produise dans le futur et les conséquences qui en résulteraient est hypothétique, voire spéculative. Les pertes qui pourraient découler d'un tel vol hypothétique – de nouveaux frais de surveillance, par exemple – ne peuvent être réclamées que s'il intervient.

[39] Mais notre Cour a déjà établi dans l'arrêt *Sofio* que **l'existence d'un vol d'identité n'était pas une condition préalable à l'existence d'un préjudice en cas de fuite de données personnelles. Si l'hypothèse d'un vol à venir est un événement trop incertain pour justifier une indemnisation selon l'article 1611 C.c.Q., la mise en danger de la sécurité financière découlant de la diffusion ou de la disponibilité d'informations sensibles, si tant est qu'elle existe, ce qu'il reviendra au juge du fond de déterminer, est un événement actuel dont les conséquences pécuniaires et non pécuniaires peuvent être bien réelles et dépasser**

14 *Comment éviter le vol d'identité*, Université du Québec, 7 novembre 2022, *supra*, note 12;

15 2025 QCCA 217 (CanLII);

les inconvénients usuels.

(Le Comité souligne, caractères gras rajoutés)

[45] Ainsi, la Cour d'appel décide qu' il y a mise en danger de la sécurité financière d'une personne par la diffusion et la disponibilité d'informations sensibles. Un numéro de permis de conduire et une date de naissance sont des informations sensibles qui peuvent être utilisées à mauvais escient par des personnes malintentionnées afin de procéder à un vol d'identité. Il y a donc un risque sérieux pour un intérêt public important.

[46] De l'avis du Comité, l'ordonnance sollicitée est nécessaire pour écarter ce risque sérieux pour l'intérêt mis en évidence et d'autres mesures raisonnables ne permettront pas d'écarter ce risque. De plus, du point de vue de la proportionnalité, les avantages de l'ordonnance l'emportent sur ses effets négatifs.

[47] Une ordonnance de non-divulgaration, non-publication et de non-diffusion en vertu de l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* est en conséquence prononcée relativement aux numéros de permis de conduire, dates d'expiration et dates de naissance mentionnées aux sections 1.1 des pièces P-5 et P-16.

3) Les signatures manuscrites (P-16 et P-17)

[48] L'article 2827 du Code civil du Québec stipule ce qui suit :

Art. 2827. La signature consiste dans l'apposition qu'une personne fait à un acte de son nom ou d'une marque qui lui est personnelle et qu'elle utilise de façon courante, pour manifester son consentement.

[49] Tel que ci-haut discuté, selon l'Université du Québec, les « informations d'identification personnelle sont notamment les numéros d'assurance sociale du Canada, les dates de naissance, les numéros de compte de banque, les mots de passe, les numéros de permis de conduire, bref tout ce qui pourrait servir à vous identifier afin d'accéder ou de s'inscrire à de nouveaux services¹⁶. »

[50] La signature manuscrite n'est donc pas a priori une information d'identification personnelle. Contrairement au numéro de permis de conduire ou au numéro d'assurance sociale, et ce depuis un certain temps, une personne ne se sert pas d'une signature manuscrite pour s'identifier auprès d'une institution afin de recourir à des services.

[51] Selon le Comité, une signature manuscrite ne constitue pas un risque sérieux pour un intérêt public important, et ce, même si elle est associée au nom et à l'adresse du signataire. En effet, la signature manuscrite ne peut pas servir à commettre une fraude puisqu'elle ne constitue pas une donnée personnelle d'identification. En somme, pour qu'il

16 *Supra*, note 12, *Comment éviter le vol d'identité*, Université du Québec, 7 novembre 2022;

y ait risque sérieux, il faut la diffusion d'un PII.

[52] Depuis quelques années, les vols d'identité se produisent en ligne, sur les réseaux sociaux, par téléphone, via l'hameçonnage, de faux courriels, des messages textes et des appels téléphoniques au cours desquels un imposteur se fait passer pour le représentant d'une institution financière pour soutirer une information d'identification personnelle¹⁷.

[53] Notre analyse de cette question tend à démontrer que l'usurpation d'identité à l'aide d'une signature manuscrite qui se trouve dans les archives d'un greffe ne pose pas un risque sérieux.

[54] En l'absence d'une preuve concrète, le Comité ne voit pas en quoi la divulgation d'une signature manuscrite peut causer un préjudice aux vendeurs, aux acheteurs ou à l'intimé.

[55] Ainsi donc, aucune ordonnance de non-publication est nécessaire relativement aux signatures manuscrites puisqu'elles ne posent pas de risque sérieux pour un intérêt public important.

[56] Passons maintenant au vif du sujet.

LA PLAINTÉ

[57] La plainte disciplinaire portée contre l'intimé est libellée comme suit:

Immeuble 1 situé à Candiac

1. Le ou vers le 13 avril 2022, alors qu'il n'était pas impliqué dans la transaction, l'Intimé a usurpé l'identité de C.P., courtier immobilier des promettants acheteurs à la promesse d'achat PA 30905, pour faire une demande d'assistance auprès de l'OACIQ contre S.V., courtier immobilier et vendeur de l'immeuble, contrevenant ainsi 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*.

2. Le ou vers le 13 avril 2022, alors qu'il n'était pas impliqué dans la transaction, l'Intimé a dénigré et tenté de nuire aux relations de S.V., courtier immobilier et vendeur de l'immeuble, avec les promettants acheteurs à la promesse d'achat PA 30905 et leur courtier immobilier, contrevenant ainsi aux articles 62 et 92 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Immeuble 2 situé à Vaudreuil-Dorion

¹⁷ *Idem*;

3. Le ou vers le 18 octobre 2022, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCVE 39239, l'Intimé a tenté d'imposer aux promettants acheteurs A.B. et S.J. des conditions d'inspection qui n'avaient pas été convenues à la promesse d'achat PA 74318, contrevenant ainsi aux articles 15, 62 et 63 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

4. À compter du ou vers le 18 octobre 2022, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCVE 39239, l'Intimé a dissimulé au public l'existence du rapport d'inspection préachat réalisé le 17 octobre 2022 ayant mené à l'annulation de la promesse d'achat PA 74318, lequel rapport fait état notamment d'une fissure majeure à la fondation et conclut à la nécessité de procéder à un test géotechnique, contrevenant ainsi à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

5. À compter du ou vers le 16 octobre 2022, dans le cadre de l'exécution du courtage CCVE 39239, l'Intimé n'a pas transmis sans délai à l'agence immobilière pour laquelle il agissait la promesse d'achat PA 74318, contrevenant ainsi aux articles 1, 10 et 11 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*.

(Le Comité souligne)

PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[58] Le vice-président du Comité s'adresse directement à l'intimé afin de s'assurer qu'il reconnaît les faits reprochés ainsi que sa culpabilité.

[59] En conséquence, l'intimé est déclaré coupable, séance tenante, de toutes les infractions alléguées aux cinq chefs d'accusation de la plainte datée du 29 octobre 2025 dans le présent dossier.

[60] Sur le chef 1, afin de respecter la règle de *Kienapple* interdisant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir enfreint 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* au motif que celui-ci répond de façon plus précise à l'infraction commise et ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard de l'autre disposition de rattachement.

[61] Quant au chef 2, afin de respecter la règle empêchant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir enfreint à l'article 92 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* au motif que celui-ci répond de façon plus précise à l'infraction commise et ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard de l'autre disposition de

rattachement.

[62] Relativement au chef 3, afin de respecter la règle prohibant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir enfreint à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* au motif que celui-ci répond de façon plus précise à l'infraction commise, soit le manque de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration de l'intimé et ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions de rattachement.

[63] Au sujet du chef 4, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir enfreint à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* au motif qu'il s'agit du seul article de rattachement allégué et qu'il répond de façon précise à l'infraction commise dans la présente affaire, soit le manque de probité de l'intimé.

[64] Enfin, à l'égard du chef 5, en vue de respecter la règle interdisant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir enfreint à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences* au motif qu'il s'agit de l'article privilégié par la partie plaignante en l'espèce et ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions de rattachement.

RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[65] Les parties déposent un document intitulé *Recommandations communes sur sanction*.

[66] Elles recommandent au Comité d'imposer à l'intimé, pour l'ensemble des chefs de la plainte et de son œuvre, une suspension de permis de 730 jours et le paiement d'amendes totalisant la somme de 10 000 \$.

[67] Les parties demandent également qu'il soit accordé un délai de six mois à l'intimé pour acquitter le montant de l'amende et des déboursés ainsi que les frais liés à l'avis de la décision sur sanction.

[68] Finalement, un avis de la décision de suspension devra être publié dans un journal susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé et l'intimé sera condamné à tous les frais de l'instance, incluant les frais de publication.

QUESTION EN LITIGE

[69] Le Comité doit-il entériner la recommandation conjointe sur sanction des parties?

[70] Pour les motifs énoncés ci-après, le Comité donne suite à la recommandation conjointe des parties au motif que celle-ci n'est pas susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ni contraire à l'ordre public.

CONTEXTE

[71] Avec le consentement du procureur de l'intimé, la partie plaignante dépose en preuve sans autre formalité ou réserve les pièces documentaires P-1 à P-49¹⁸. Le résumé des faits est introduit en preuve sous la cote P-50. Il s'agit de la preuve commune des parties.

[72] Le Comité reproduit ci-après le résumé conjoint des faits:

1. L'intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier résidentiel et commercial (F0489) depuis le 11 juin 2010, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;
2. S.V. est également titulaire d'un permis de courtier immobilier, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-2** ;

Immeuble situé à Candiac (« Immeuble 1 »)

Achat par S.V. et vie commune avec l'intimé

3. Le ou vers le 27 février 2019, S.V. acquiert l'Immeuble 1, tel qu'il appert de l'index des immeubles, **pièce P-4** ;
4. Le ou vers le 1er juin 2020, l'intimé, après quelques mois de fréquentation, est invité par S.V. pour vivre avec elle dans l'Immeuble 1 ;
5. L'intimé et S.V. font vie commune jusqu'au 23 avril 2021, date approximative à laquelle l'intimée quitte l'Immeuble 1 ;
6. La relation entre l'intimé et S.V. s'est terminée de façon tumultueuse si bien que l'intimé, le 21 juillet 2022, sous les conseils de son avocat, s'est engagé pour une période d'une année et sans reconnaître sa culpabilité et sans qu'il ne soit prononcé de culpabilité, à ne pas troubler l'ordre public et de ne pas contacter ou tenter de communiquer avec S.V. ;

Vente par S.V.

18 Suite à une entente entre les parties, les pièces documentaires P-3, P-14 et P-30 ont été retirées du dossier;

7. Le 30 janvier 2022, S.V., alors Vendeuse, confie à l'agence Re/Max Platine, représentée par le courtier M.-A.S., un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'immeuble 1, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 10995, pièce P-5 ;

8. Le 21 mars 2022, la Courtière C.P. rédige une promesse d'achat pour le compte de ses clients. S.V. présente une contre-proposition à 960 000 \$, laquelle est acceptée le même jour par les acheteurs, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 30905 et de la contre-proposition CP 92749, en liasse, pièce P-6 ;

9. La signature de l'acte de vente chez le notaire est fixée au 20 avril 2022 ;

Fausse demande d'assistance et propos dénigrants de l'Intimé

10. Le ou vers le 4 avril 2022, l'Intimé est informé par une amie voisine que l'immeuble 1 sera vendu incessamment et décide, par curiosité, de prendre connaissance de la déclaration du vendeur de S.V. ;

11. Le 13 avril 2022, soit une semaine avant la signature de l'acte de vente et alors que toutes les conditions prévues à la promesse d'achat P-6 sont réalisées, l'Intimé transmet à M.B. une mise en garde portant sur de prétendues irrégularités dans les déclarations du vendeur de S.V. :

Simplement porter à votre attention que le vendeur qui est courtier, **omet de divulguer certaines informations importantes à L'ACHETEUR.** Certaines informations doivent être divulguées : Déclaration vendeur 33594

Je suis témoin de tout ce qui est avancé.

tel qu'il appert des échanges courriels entre l'Intimé et la dirigeante d'agence M.B. – agence de la Courtière C.P. – retransmis le même jour à la Courtière C.P., au Courtier M.-A.S. et à la Courtière S.V., **pièce P-7** et de la liste des irrégularités soulevées, **pièce P-8** ;

12. Dans le cadre des échanges, pièce P-7, l'Intimé ajoute :

Ma motivation est simplement que Mme Vigneault est une personne malhonnête, peu importe la situation elle ment pour toujours tirer avantage. Malgré le fait que Mme [S.V.] connaît ses obligations déontologiques, elle a commis des actes de mauvaise foi. Dans la situation actuelle elle prend (sic) l'avantage des acheteurs de votre courtier dans un marché faible en inventaire et où les prix sont déraisonnables.

13. Le ou vers le 13 avril 2022, l'Intimé communique par téléphone avec la Courtière C.P. ;

14. Lors de cette conversation téléphonique, l'Intimé tient des propos dénigrants à l'endroit de S.V. et tente d'inciter la Courtière C.P à formuler une demande d'assistance contre celle-ci ;

15. À ce propos, lors d'un entretien avec le plaignant daté du 9 février 2024 et produit comme **pièce P-34**, l'Intimé affirme :

1 h 27 min 20 s : « *Je ne peux pas dire j'ai incité, mais peut-être je lui ai posé la question et je lui en ai glissé un mot* »

1 h 43 min 15 s : « *Qu'est-ce que j'ai dit à Madame Ponce, oui peut-être j'ai dénigré Madame Vineault en disant c'était une menteuse, pis que probablement elle voulait vendre au plus haut prix, je ne sais pas les mots exacts, mais c'est sûr j'ai dit c'était une menteuse* »

16. La Courtière C.P. refuse de formuler une telle demande n'y voyant aucun motif ;

17. Le ou vers le 14 avril 2022, une demande d'assistance au nom de la Courtière C.P., à titre de demanderesse, est déposée à l'OACIQ à l'encontre de la courtière S.V., tel qu'il appert de la demande d'assistance, **pièce P-9** ;

18. Les documents joints au soutien de cette demande sont les mêmes que ceux soumis par l'Intimé dans sa communication courriel P-7, soit la liste des irrégularités P-8;

19. À la suite de la réception de la demande d'assistance pièce P-9, la Courtière C.P. indique, lors de vérifications effectuées par le Service d'assistance de l'OACIQ, n'avoir jamais formulé une telle demande.

20. Dans le cadre de son enquête, le Plaignant a obtenu confirmation que la demande d'assistance, pièce P-9, a été transmise à partir de la même adresse IP que celle utilisée par l'Intimé, tel qu'il appert de la capture d'écran confirmant l'adresse IP de l'Intimé ainsi que de la confirmation de l'adresse IP associée à la demande d'assistance, **pièces P-11 et P-12** ;

21. À ce propos, lors d'un entretien avec le plaignant daté du 9 février 2024 et produit comme **pièce P-34**, l'Intimé nie, dans un premier temps et à plusieurs occasions, être à l'origine de la demande d'assistance P-9, pour ultimement affirmer, après avoir été confronté sur le fait que ladite demande a été transmise à partir de son adresse IP, que :

1 h 21 min 50 s : « *Si c'est moi qui l'ai fait, je l'ai mal rempli* » ;

1 h 23 min 38 s : « *Si c'est moi qui a rempli ça, c'est moi qui s'est trompé dans le remplissage j'ai pensé que, étant Madame Ponce qui représentait les acheteurs. C'était la première fois je remplissais une demande d'assistance »*

1 h 24 min 9 s : « *Si c'est moi qui ai fait ça, la seule chose je pensais, vu que Madame Ponce était le courtier qui représentait les acheteurs, j'ai mis son nom... c'est moi qui s'est trompé dans le remplissage »*

1 h 26 min 10 s : « *C'est n'est pas évident évident remplir la demande, peut-être que je remplissais ça au pure hasard pis est partie »*

1 h 27 min 50 s : « *Si j'ai rempli, si c'est moi qui ai rempli la demande, si j'ai rempli la demande, sachant que c'est la demande de madame Ponce qui représente les acheteurs, j'ai mis le nom de madame Ponce, parce que ce n'est pas mes acheteurs a moi mais par la suite, quand j'ai su que je pouvais déposer pis que j'avais les documents »*

1 h 28 min 35 s : « *J'ai simplement mal rempli, si c'est moi la fait pis de de la façon que je l'ai fait c'est clair que c'est mal rempli, c'était ma première demande d'assistance »*

1 h 30 min 20 s : « *Je n'ai pas usurpé l'identité de Madame Ponce, ce n'était pas le but, Madame Vigneault m'a causé énormément de tort »*

1 h 35 min 20 s : « *Comme mentionné, si c'est moi qui l'ai fait, c'est simplement par mégarde »*

1 h 38 min 5 s : « *Si c'est moi qui l'a rempli, je ne l'ai pas rempli de mauvaise fois, je l'ai rempli tout simplement en me disant que le courtier collaborateur c'était Madame Ponce qui était représentait les acheteurs. Le but c'était de sonner les cloches sur la transaction. En toute honnête si c'est moi, ça fait 14 fois, je le vire dans ma tête en même temps pis je vous ai vu défiler le truc »*

1 h 40 min : « *Si c'est moi qui l'ai rempli, je l'ai rempli par rapport à ce je pensais c'est elle qui représentait les acheteurs, est-ce j'ai pensé que j'avais send ou j'avais pas fait send, comme vous dit, moi je n'ai jamais pensé que c'était moi qui avais fait cette demande la si vous dite Luc, c'est toi, ça porte ton adresse IP, là j'ai commencé à me gratter la tête, vous me l'avez montré »*

1 h 45 min 10 s : « *À ce moment-là, si je l'ai rempli de cette façon-là, je ne l'ai pas fait mauvaise foi »*

1 h 46 min : « Si c'est moi qui l'ai fait, l'intention de le faire c'était tout simplement j'ai mal rempli car me suis dit c'est Madame Ponce qui représentait les acheteurs. La seule affaire je vous dis, ce que je l'ai mal rempli » ;

1 h 47 min 8 s : « Si je l'ai fait à ce moment-là, tout simplement je l'ai mal rempli simplement »

1 h 47 min 50 s : « J'ai fait tabarnouche, le monde font des demandes d'assistance, m'en faire aussi »

1 h 48 min 35 s : « Ça d'lair que c'est mon adresse IP, si c'est moi, je l'ai rempli de façon incorrecte »

1 h 50 min 15 s : « Dans le cas présent, j'ai simplement mal rempli le document par manque de connaissance, manque de connaissance »

22.Suivant les allégations de l'Intimé, les acheteurs ont entrepris des vérifications supplémentaires de l'immeuble ;

23.Aucune irrégularité n'est relevée et les acheteurs signent l'acte de vente au prix convenu le 20 avril 2022, tel qu'il appert de l'index aux immeubles pièce P-4 ;

24.Le ou vers le 22 avril 2022, le courtier immobilier A.S., chef d'équipe de S.V., dénonce les agissements de l'Intimé à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande d'assistance, **pièce P-10** ;

25. Le ou vers le 13 juillet 2022, l'Intimée produisait une autre demande d'assistance contre SV, cette fois, en son propre nom, le tout tel qu'il appert de la demande d'assistance **pièce P-13** ;

Immeuble situé à Vaudreuil-Dorion (« Immeuble 2 »), index des immeubles, pièce P-15

26.Le 12 septembre 2022, A.T. (« **Vendeur** ») confie à l'agence Re/Max Platine, représentée par l'Intimé, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat de courtage CCVE 39239, des déclarations du vendeur DV 40117 et de la fiche Centris 26579440, **pièces P-16, P-17 et P-18** ;

27.Le 13 octobre 2022, la courtière immobilière N.S. (« **Courtière N.S.** ») rédige une promesse d'achat pour le compte de ses clients acheteurs. Le Vendeur présente une contre-proposition à 425 000 \$, laquelle est acceptée le lendemain par les acheteurs, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA

74318 et de la contre-proposition CP 64436, *en liasse*, **pièce P-19**, le tout conditionnel à l'inspection et à l'obtention d'un financement hypothécaire ;

28. Le 16 octobre 2022, à la suite de l'inspection visuelle et sommaire de l'extérieure de l'Immeuble, la Courtière N.S. informe que ses clients ne souhaitent pas entreprendre les travaux correctifs suivant le constat des éléments relevés par l'inspecteur, tel qu'il appert des échanges courriel, **pièce P-20** ;

29. Le 16 octobre 2022, les clients de la Courtière N.S. se prévalent de la clause 8.1 de la promesse d'achat et tentent de rendre la promesse d'achat, pièce P-19, nulle et non avenue, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 68320, **pièce P-21** ;

30. Toujours le 16 octobre 2022, la Courtière N.S. transmet à l'Intimé des photographies illustrant plusieurs éléments ayant menés les acheteurs à décider d'annuler la promesse d'achat, tel qu'il appert des courriels, pièce P-20 ;

31. Le 16 octobre 2022, l'Intimé informe la Courtière N.S. que l'avis, pièce P-21, est irrecevable et exige un rapport d'inspection complet :

Je suis charpentier menuisier compagnon, entrepreneur spécialisé, entrepreneur général et courtier immobilier résidentiel et commercial, tu te réfère (sic) à l'article 8.1 qui est inspection en bâtiment donc fournis moi un rapport d'inspection stipulant ce que tu dis suite à votre visite d'aujourd'hui

tel qu'il appert des échanges courriel, pièce P-20 ;

32. Le 17 octobre 2022, l'Intimée indique à la Courtière N.S. suivre les délais des conditions de la promesse d'achat et que ses clients feront une demande d'assistance à l'OACIQ, tel qu'il appert des échanges courriels **pièce P-22** ;

33. Le 18 octobre 2022, la Courtière N.S. transmet à l'Intimé un rapport visuel et sommaire de l'extérieure de l'Immeuble émis par Les Services Inspect-Thor, inspecteur en bâtiment certifié, tel qu'il appert des échanges courriels, pièce P-22 et du rapport sommaire, **pièce P-23** ;

34. Malgré l'envoi du rapport sommaire, l'Intimé demeure ferme et déclare unilatéralement ce rapport « irrecevable » et « qu'il ne lâchera pas le morceau ». Il exige une inspection complète et coûteuse aux clients de la Courtière N.S., tel qu'il appert des courriels, **pièce P-22** ;

35. Le ou vers le 19 octobre 2022, l'Intimé, répondant à la demande de son client vendeur, propose aux clients de la Courtière N.S. des conditions d'inspection qui n'avaient pas été convenues à la promesse d'achat, pièce P-19, et exige le choix d'un inspecteur commun, tel qu'il appert des échanges courriel, **pièce P-24** (à partir de 5/12) ;

36. Entre le 16 et le 18 octobre 2022, malgré tous les éléments transmis, l'Intimé maintient que les motifs invoqués par les acheteurs ne sont pas fondés et affirme qu'il n'existe aucun problème sérieux relativement à la fondation ;

37. L'Intimé exige la venue d'un spécialiste accompagné d'une inspection en bâtiment et indique considérer que la transaction suit son cours, tel qu'il appert de l'ensemble des échanges courriels produits, pièces P-20, P-22, P-24, et **P-25** ;

38. La date du 20 octobre 2022 sera retenue et confirme que l'inspecteur procédera à l'inspection, tel qu'il appert des courriels, **pièce P-26** ;

39. À la suite de nombreux échanges entre la Courtière N.S. et l'Intimé, ce dernier offre que son client procède avec sa propre inspection OU rende la promesse d'achat nulle et non avenue, tel qu'il appert des échanges courriel, pièce P-24 (9/12) ; Option qui a été privilégiée par les acheteurs ;

40. Le 19 octobre 2022, les clients de la Courtière N.S. se prévalent à nouveau de la clause 8.1 de la promesse d'achat et propose à nouveau de rendre la promesse d'achat, pièce P-19, nulle et non avenue, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 69093, **pièce P-27** ;

41. L'avis et suivi de réalisation de conditions AS 69093, pièce P-27, indique à la clause AV5. Autres :

Suite à l'inspection visuelle de l'extérieur de la propriété (fondation, murs et cheminées) par Serge Dubé Expert en bâtiment et ayant fourni son rapport, le vendeur se déclare satisfait de la clause 8.1 de la promesse d'achat et s'engage à ne prendre aucun recours légal contre l'acheteur

42. L'Intimé refuse et propose toutefois de signer l'AS, pièce P-27, en affirmant :

Tu m'enlève la AV5 et mon client signe, sinon il veut signer ceci. Aucun rapport, aucune inspection a été fait, sinon on laisse les délais aller

et impose de procéder avec le formulaire des modifications MO 2083, pièce P-28, lequel reste silencieux sur le rapport d'inspection P-23 et les motifs rendant la promesse d'achat P-19 nulle et non avenue, le tout tel qu'il appert du formulaire des modifications MO 2083 **pièce P-28** ;

43. Le 19 octobre 2022, les acheteurs abdiquent et signent le formulaire des modifications MO 2083, pièce P-28 ;

44. Le 24 octobre 2022, l'Intimé écrit à la Courtière N.S. :

Je tiens à te demander pardon. Je suis passé ce samedi au [...] et effectivement il y'a qq chose. Un spécialiste passé aujourd'hui pour nous donner l'heure juste

tel qu'il appert du courriel **pièce P-29** ;

45. Le 31 octobre 2022, à la demande du client vendeur de l'Intimé, DC Construction coffrage estime les travaux pour la mise en état de l'immeuble à 39 434 \$, tel qu'il appert de la soumission et des photos, *en liasse*, **pièce P-31** ;

46. Le 5 novembre 2022, l'Intimé modifie les déclarations du vendeur afin de déclarer :

- i. les travaux de réparation avec plaque d'acier en 2000 qui avait été omis par le vendeur;
- ii. que le vendeur a remarqué que la fondation de façade fait un rond vers l'intérieur ; et
- iii. que la vente est faite sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur;

tel qu'il appert des modifications MO 46530, **pièce P-32** ;

47. L'Intimé n'a pas transmis sans délai à l'agence immobilière pour laquelle il agissait la promesse d'achat PA 74318, le tout tel qu'il appert des communications produites **pièce P-33** ;

Interventions administratives - par le Bureau du Syndic de l'OACIQ

48. Bien qu'il ne s'agisse pas de récidive ou d'antécédents disciplinaires, l'Intimé a fait l'objet de plusieurs interventions du Bureau du Syndic depuis 2013 et plusieurs avertissements et engagements ont été souscrits par lui au fil du temps tel qu'il appert des pièces **P-35 à P-46** ;

Antécédents disciplinaires

49. Décision rendue par le comité de discipline sur culpabilité, 33-15-1822, datée du 2 février 2016 et décision sur sanction datée du 27 juin 2016, **pièce P-47** :

- i. Défaut d'information
- ii. Entrave à l'enquête du syndic - Fausse déclaration

50. Décision rendue par le comité de discipline sur culpabilité, 33-17-2027, datée du 15 novembre 2017 et décision sur sanction datée du 21 mars 2018, **pièce P-48** :

- i. Exercice illégal de la profession alors que son permis était suspendu
- ii. Fausse information au contrat de courtage – Date de signature

51. Décision rendue par le comité de discipline sur culpabilité, 33-23-2474, datée du 18 décembre 2023 et décision sur sanction datée du 25 avril 2024, **pièce P-49** :

- i. Falsification d'un contrat de courtage après signature par le vendeur – Ajout d'une clause d'irrévocabilité
- ii. Transmission d'une version falsifiée d'un contrat de courtage au dossier de l'agence
- iii. Réclamation de rétribution indue et menace de poursuite judiciaire
- iv. Entrave à l'enquête du syndic – Fausse déclaration
- v. Entrave à l'enquête du syndic – Refus de dévoiler une information.

ANALYSE

i. Les principes applicables en matière de recommandation conjointe

[73] La jurisprudence¹⁹ nous enseigne que la recommandation conjointe sur la peine constitue un moyen accepté et acceptable afin d'arriver à une entente sur un plaidoyer de culpabilité. De telles ententes sont essentielles au bon fonctionnement du système de justice tant criminel que disciplinaire puisqu'elles contribuent à son efficacité²⁰.

[74] Dans l'arrêt *Nahanee*²¹, la Cour suprême énonce par ailleurs que la recommandation conjointe « procure aux parties une certitude raisonnable que la position dont elles ont convenu constituera la décision ».

[75] En somme, le Comité n'a pas à se soucier de la justesse de la recommandation conjointe. Il ne doit pas imposer une sanction qu'il trouve plus appropriée, mais doit plutôt limiter sa détermination à savoir si les sanctions recommandées sont susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice ou contraires à l'intérêt public²².

ii. Les facteurs considérés pour la recommandation conjointe

19 *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43;

20 *Langlois c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 52 (CanLII), paragr. 47;

21 *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37, paragr. 32;

22 *R. c. Binet*, 2019 QCCA 669 (CanLII);

[76] Le procureur du syndic adjoint, Me Éric Bellavance, soutient essentiellement que la recommandation conjointe sur la sanction prend en considération la gravité objective des infractions commises, les faits particuliers de la présente affaire, le comportement tout à fait inacceptable de l'intimé et ses nombreux antécédents disciplinaires et avertissements administratifs.

[77] Quant à Me Courville, procureur de l'intimé, il nous prévient que le Comité n'a pas à analyser la justesse de la sanction suggérée conjointement, mais plutôt déterminer si elle est conforme aux enseignements de la Cour suprême dans l'arrêt *Anthony-Cook*²³.

[78] Somme toute, les procureurs des parties plaident que la recommandation conjointe protégera le public et qu'elle n'est pas susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ni contraire à l'intérêt public.

[79] Quant aux facteurs subjectifs aggravants, le procureur du syndic revient sur les antécédents disciplinaires de l'intimé²⁴. Selon le procureur, entre 2016 et 2024, l'intimé se voit imposer 270 jours de suspension et le paiement d'amendes totalisant la somme de 10 000 \$ par le Comité.

[80] En 2016²⁵, l'intimé a été déclaré coupable d'infraction en matière de défaut d'information et d'entrave au bureau du syndic.

[81] En 2018, l'intimé a été déclaré coupable d'exercice illégal de la profession parce qu'il exerçait des activités de courtage immobilier alors que son permis faisait l'objet d'une suspension²⁶.

[82] En 2023²⁷, l'intimé est déclaré coupable pour avoir falsifié un contrat de courtage, réclamation d'une rétribution induue, menaces de poursuite judiciaire et entrave au bureau du syndic. Dans sa décision sur sanction²⁸, le Comité alors présidé par Me Jean-Pierre Morin écrit :

[31] Toutefois, le Comité tient à souligner que sa tolérance concernant des intimés ayant été condamnés à plusieurs reprises devant lui ne saurait continuer indéfiniment;

[32] Dans la présente affaire, l'intimé a été trouvé coupable de deux plaintes disciplinaires et a fait l'objet d'au moins 6 avertissements de la part du bureau du syndic;

23 R. c. *Anthony-Cook*, *supra*, note 19;

24 Pièces P-47, P-48 et P-49;

25 Pièce P-47, voir OACIQ C. *Guindon*, 2016 CanLII 16434 (QC OACIQ);

26 Pièce P-48;

27 Pièce P-49;

28 OACIQ c. *Guindon*, 2024 CanLII 44792 (QC OACIQ);

[33] Il a délibérément mis en péril les droits de sa cliente et a omis de répondre au syndic, ce qui montre son mépris pour la protection du public.

[34] Le Comité et l'organisme ne sauraient beaucoup plus longtemps conserver dans ses rangs des praticiens multirécidivistes.

[83] Me Bellavance attire également l'attention du Comité aux nombreux avertissements administratifs de l'OACIQ envers l'intimé entre les années 2013 et 2025²⁹.

[84] Avec une telle feuille de route, le procureur de la partie plaignante est d'avis que le risque de récidive de l'intimé ne peut être écarté.

[85] Quant aux facteurs objectifs relatifs aux chefs 1 et 2, Me Bellavance revient sur la trame factuelle décrite au résumé des faits P-50, plus particulièrement les paragraphes 3 à 25 de celui-ci.

[86] Le procureur du syndic adjoint est d'avis que le fait pour l'intimé d'entrer en contact avec le courtier et DA des acheteurs pour dénigrer l'immeuble que son ex-conjointe, qui est courtier immobilier, tente de vendre n'est qu'une pure vendetta envers son ex-conjointe, comportement complètement inacceptable qui n'a aucune place en matière de courtage immobilier.

[87] Mais il y a plus. Lors de sa rencontre avec le syndic adjoint en date du 9 février 2024, l'intimé nie, à plusieurs occasions, être à l'origine de la demande d'assistance P-9 dans laquelle il usurpe l'identité de Claudia Ponce, pour ultimement affirmer, après avoir été confronté par le fait que ladite demande d'assistance a été transmise à partir de l'adresse IP de son propre ordinateur³⁰.

[88] En réalité, selon le procureur, l'intimé cherchait uniquement à nuire à son ex-conjointe par l'entremise d'une fausse demande d'assistance à l'OACIQ ce qui est encore une fois complètement inacceptable. Ainsi, il n'y a pas d'erreur, la norme est clairement transgressée de façon volontaire.

[89] La partie plaignante est également d'avis que l'intimé a un historique de poser des gestes dans l'intention de tromper les personnes avec qui il est impliqué dans ses activités de courtage.

[90] Pour le chef 1, la recommandation commune prévoit une suspension de 550 jours et une amende de 5 000 \$. Quant au chef 2, les parties suggèrent de façon commune 180 jours de suspension et une amende de 5 000 \$, pour une période de suspension

29 Pièce P-35 à P-46;

30 Voir le résumé des faits P-50, paragr. 21;

totale de 730 jours.

[91] Ensuite, le procureur du syndic adjoint nous suggère de prendre connaissance de la décision *Comptables professionnels agréés (Ordre des) c. Bégin*³¹. Dans cette affaire, l'intimé a plaidé coupable à deux chefs pour avoir « déposé deux plaintes au Comité de discipline de l'Ordre des comptables en management accrédités du Québec, une plainte disciplinaire privée, abusive, frivole, futile, injustifiée et sans fondement. » Pour ces infractions, le CPA Bégin s'est vu imposer une suspension de trois ans et le paiement d'une amende de 15 000 \$.

[92] Quant aux chefs 3, 4 et 5, la preuve est complètement documentaire. Cette preuve établit sans conteste l'absence totale de collaboration de l'intimé dans le cadre de la mise en marché d'un immeuble qu'il a inscrit. Suite à la présentation d'une promesse d'achat, la transaction dégénère en raison du comportement obstructif de l'intimé qui nuit de façon corrosive au bon déroulement de la transaction en refusant que les promettant-acheteurs procède à rendre leur promesse d'achat nulle et non avenue suite à une inspection de l'immeuble alors qu'ils étaient parfaitement justifiés de le faire.

[93] Bref, l'intimé refuse de reconnaître que la fondation, les murs et la cheminée sont problématiques et impose aux promettants-acheteurs une condition qui ne trouve pas dans les documents transactionnels, soit l'obligation pour les parties de mandater un expert commun.

[94] Finalement, l'intimé reconnaît qu'il a tort, mais dissimule par la suite du public l'existence du rapport d'inspection préachat qui a mené à l'annulation de la promesse d'achat.

[95] Pour les chefs 3, 4 et 5 l'intimé se voit imposer une suspension totale de 270 jours.

[96] En résumé, les sanctions suggérées conjointement s'établissent comme suit:

- Chef 1 : une suspension de 550 jours et une amende de 5 000 \$;
- Chef 2 : une suspension de 180 jours et une amende de 5 000 \$;
- Chef 3 : une suspension de 90 jours;
- Chef 4 : une suspension de 120 jours;
- Chef 5 : une suspension de 60 jours;
- Que la période de suspension sur le chef 2 soit purgée de façon concurrente au

31 *Comptables professionnels agréés (Ordre des) c. Bégin*, 2021 QCCDCPA 1 (CanLII);

chef 1;

- Que la période de suspension sur le chef 3 soit purgée de façon concurrente au chef 4;
- Que les périodes de suspension sur les chefs 1, 4 et 5 soient purgées de façon consécutive pour une suspension totale de **730 jours**;

[97] Les passages qui précèdent résument les éléments essentiels des représentations de la partie plaignante.

iii. Les représentations du procureur de la partie intimée

[98] Me Courville plaide que le sentier emprunté par le Comité lorsqu'il analyse une recommandation conjointe négociée en échange d'un plaidoyer est particulièrement étroit.

[99] Selon le procureur de l'intimé, il n'est pas du tout banal que l'intimé accepte une sanction qui prévoit la suspension de son permis pendant une durée de 2 ans ainsi que l'imposition d'une amende globale de 10 000 \$.

[100] Me Courville est d'avis que cet accord constitue une reconnaissance par l'intimé qu'il a été fautif et qu'il entend s'amender.

[101] Cela dit, selon le procureur, la recommandation conjointe ne déconsidère pas l'administration de la justice et n'est pas contraire à l'intérêt public. Le Comité doit donc l'agréer.

DÉCISION

[102] Dans l'arrêt *Anthony-Cook*³², la Cour suprême a établi que, lorsqu'une recommandation conjointe est négociée en échange d'un plaidoyer de culpabilité, ce n'est pas le critère de la « justesse de la peine » qui s'applique, mais celui, beaucoup plus strict, de déterminer si la peine peut déconsidérer l'administration de la justice ou aller à l'encontre de l'intérêt public.

[103] Cela dit, après avoir apprécié les représentations des parties, les faits particuliers de la présente affaire, la gravité des infractions, l'expérience de l'intimé, ses nombreux antécédents disciplinaires, son plaidoyer de culpabilité et chacun des facteurs atténuants et aggravants, le Comité entend faire droit à la recommandation conjointe des parties.

[104] À notre avis, une personne raisonnable et renseignée au fait de toutes les circonstances pertinentes de cette affaire ne perdrait pas confiance dans le système

³² R. c. *Anthony-Cook*, *supra*, note 19;

disciplinaire en raison de l'imposition de la recommandation conjointe des parties³³.

[105] Ainsi donc, le Comité conclut que la recommandation conjointe des parties n'est pas contraire à l'intérêt public ni susceptible de déconsidérer l'administration de la justice et considère qu'elle doit être entérinée.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE l'intimé coupable de toutes les infractions reprochées au chef 1 de la plainte, plus particulièrement 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*;

DÉCLARE l'intimé coupable de toutes les infractions reprochées au chef 2 de la plainte, plus particulièrement pour avoir contrevenu à l'article 92 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable de toutes les infractions reprochées au chef 3 de la plainte, plus particulièrement pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable de toutes les infractions reprochées au chef 4 de la plainte, plus particulièrement pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable de toutes les infractions reprochées au chef 5 de la plainte, plus particulièrement pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et agences*;

ORDONNE un arrêt conditionnel des procédures sur toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs d'accusation susdits;

Chef 1 :

ORDONNE le paiement d'une amende de 5 000 \$;

³³ *Di-Paola c. R.*, 2023 QCCA 651 (CanLII), paragr. 50; *Ivanov c. R.*, 2025 QCCA 301 (CanLII), paragr. 77-79;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (F0489) de l'intimé pour une période de 550 jours, à être purgée à l'expiration du délai 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;

Chef 2 :

ORDONNE le paiement d'une amende de 5 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (F0489) de l'intimé pour une période de 180 jours, à être purgée à l'expiration du délai 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;

Chef 3 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (F0489) de l'intimé pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration du délai 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;

Chef 4 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (F0489) de l'intimé pour une période de 120 jours, à être purgée à l'expiration du délai 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;

Chef 5 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (F0489) de l'intimé pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration du délai 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 la période de suspension du chef 2 soit purgée de façon concurrente au chef 1;

ORDONNE que la période de suspension du chef 3 soit purgée de façon concurrente au chef 4;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1, 4 et 5 soient purgées de façon consécutive pour un total de **730 jours** de suspension;

ACCORDE à l'intimé un délai de paiement de six (6) mois pour acquitter le montant de l'amende et des déboursés, ainsi que les frais liés à la publication de l'avis de la décision sur sanction, calculé à compter du 31^e jour suivant la signification de la décision.

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal 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'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

Daniel Fabien

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



Me Daniel M. Fabien, avocat
Vice-président du Comité de discipline

Sylvain Thibault

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



M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Marie-Claude Cyr

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



Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Éric Bellavance
Procureur de la partie plaignante

Me Martin Courville
Procureur de la partie intimée

Date d'audience: 11 mai 2026

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

N° 33-25-2594

ALEXANDRE MOLINIER

Partie plaignante

c.

LUC GUINDON

Partie intimée

**DÉCISION SUR
CULPABILITÉ ET SANCTION**

ORIGINAL

Sophia Di Gregorio
Secrétaire du Comité de discipline
OACIQ, 4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-5876

notificationrefres@oaciq.com
N° client: 9540

Avocat de la partie plaignante

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

notificationcontentieux@oaciq.com