

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2584

DATE : 4 juin 2026

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat	Vice-président
Mme Julie Lecompte, courtière immobilière	Membre
M. Dean Mckay, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante

c.

ROBERT GIROUX, (D5356)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

I. INTRODUCTION

[1] Le 7 avril 2026, le Comité se réunit pour procéder à l'audition des représentations sur sanction dans le dossier de la plainte numéro 33-25-2584.

[2] Le syndic adjoint, M. Martin Cayer, est présent et représenté par Me Élyse Durocher. L'intimé, M. Robert Giroux, est présent et se représente seul.

II. DÉCISION SUR CULPABILITÉ

[3] Dans ce dossier l'intimé a été reconnu coupable des deux chefs de la plainte qui se lisent comme suit :

1. L'intimé n'a pas payé ou remis en tout ou en partie les sommes perçues à titre de taxes sur les produits et services (TPS) et de taxes de vente provinciales (TVQ) aux instances gouvernementales concernées pour les périodes suivantes :

- a) 1^{er} janvier au 31 décembre 2017;
- b) 1^{er} janvier au 31 décembre 2018;
- c) 1^{er} janvier au 31 décembre 2019;
- d) 1^{er} janvier au 31 décembre 2020;
- e) 1^{er} janvier au 31 décembre 2021;
- f) 1^{er} janvier au 31 mars 2022;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, 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. À compter du ou vers le 23 août 2023, l'Intimé a entravé l'enquête du Bureau du syndic, en omettant ou négligeant de lui transmettre les documents exigés et les informations demandées quant aux sommes perçues à titre de taxes sur les produits et services (TPS) et de taxes de vente provinciales (TVQ), contrevenant ainsi aux articles 80 et 89 de la *Loi sur le courtage immobilier du Québec* ainsi qu'à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] L'intimé a été déclaré coupable des chefs 1a), 1b), 1c), 1d), 1e) et 1f), car le Comité a retenu qu'il avait agi en contravention 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] L'intimé a également été déclaré coupable du chef 2, car il a agi en contravention de l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

III. LA PREUVE SUR SANCTION

A) Preuve de la partie Plaignante

[6] La partie plaignante par l'entremise de l'enquêteur, M. Alex Nunez, produit les pièces suivantes :

Pièce PS-1 : Attestation de titulaire de permis de l'Intimé (D5356) datée du 20 février 2026;

Pièce PS-2 : Engagement signé par l'Intimé daté du 30 mai 2013;

Pièce PS-3 : Engagement signé par l'Intimé daté du 27 décembre 2013;

Pièce PS-4 : Décision sur culpabilité rendue par le Comité de discipline de l'OACIQ, dossier 33-17-2049, datée du 20 mars 2018 et décision sur sanction datée du 23 août 2018, *en liasse*;

Pièce PS-5 : Courriel du Bureau du syndic adressée à l'Intimé daté du 22 septembre 2023 et accusé de réception de l'Intimé daté du 22 septembre 2023, *en liasse*;

Pièce PS-6 : Décision sur culpabilité rendue par le Comité de discipline de l'OACIQ, dossier 33-25-2559, datée du 10 juin 2025 et décision sur sanction datée du 25 août 2025, *en liasse*;

[7] L'intimé ne s'est pas opposé au dépôt de ces pièces qui ont été commentées par le témoin Nunez pour en expliquer le contenu.

[8] Le témoin n'a pas été contre-interrogé par l'intimé et la partie plaignante a déclaré sa preuve close.

B) Preuve de l'Intimé

[9] D'emblée l'intimé énonce au Comité qu'il n'a pas lu la décision sur culpabilité et il ressort qu'il n'aurait également pas lu la décision sur sanction **PS-6**, de sorte que l'amende qui lui a été imposée par le Comité dans le dossier 33-25-2559 n'est toujours pas acquittée ainsi que les frais inhérents.

[10] L'intimé énonce au Comité qu'il a tout simplement attendu que la période de suspension se soit écoulée, et que c'est l'agence pour laquelle il travaillera qui paierait les amendes et les frais qu'il devait payer au terme du jugement dans le dossier **PS-6**.

[11] Le Comité informe l'intimé que vu qu'il n'a pas payé ni l'amende ni les frais au terme du jugement **PS-6**, que son permis a été révoqué dès l'expiration du délai d'appel de 30 jours de l'émission du jugement sur sanction.

[12] Il reste aujourd'hui encore 5 mois de suspension à purger au terme dudit jugement **PS-6**.

[13] L'intimé, à la suite de ces commentaires du vice-président du Comité, déclare qu'il n'était pas au courant de cela et que pour lui, il s'agit d'une mauvaise nouvelle à laquelle il ne s'attendait pas.

[14] Or, il appert que l'OACIQ informe les parties impliquées des décisions rendues contre elles, expliquant tous les tenants et aboutissants quant aux choses à faire en relation avec l'imposition de sanctions par le Comité de discipline.

[15] Encore une fois, l'intimé nie avoir reçu quelques documents que ce soit, et encore une fois il attribue l'ensemble des circonstances à la faute de tiers, s'excluant de toute responsabilité.

[16] L'intimé déclare sa preuve close.

IV. REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION

A) Par la partie plaignante

[17] La partie plaignante demande donc la suspension pour les chefs 1a) à 1f) de 60 jours par chef, suspensions qui seront purgées de façon concurrente.

[18] Quant au chef 2, la partie plaignante demande 90 jours de suspension à être purgée de façon consécutive à celles des chefs 1a) à 1f).

[19] De plus, la partie plaignante demande que l'intimé suive certaines formations afin de tenter de l'instruire sur la façon de faire, et de l'informer de ses devoirs à titre de courtier immobilier.

[20] De plus, la partie plaignante demande l'émission de diverses ordonnances enjoignant l'intimé de façon permanente à ne plus jamais administrer quelques biens d'autrui que ce soit au bénéfice d'une agence ou pour lui-même personnellement.

[21] La partie plaignante demande qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans un journal de la région où opérait l'intimé.

[22] Me Durocher rappelle les grands principes qui découlent de la jurisprudence considérant l'imposition des sanctions et, à cet effet, réfère le Comité aux décisions suivantes :

Principes généraux

- *Pigeon c. Daigneault*, 2023 CanLII 32934
- *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56
- *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2
- *Néron c. Médecins (Ordre professionnels des)*, 2015 QCTP 31
- *Martson c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178

Chefs 1 à 1e) – Appropriation TPS/TVQ

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Galvan*, 2019 CanLII 7578
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Perreault*, 2015 CanLII 41301
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Parrot*, 2017 CanLII 6485

Chef 2 – Entrave

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Duca*, 2025 CanLII 48046
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Pacha*, 2025 CanLII 48034

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Chao*, 2021 CanLII 27560

Avertissements administratifs

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Boyer*, 2018 CanLII 83451

Consécutif versus concurrent

- *Tan c. Lebel*, 2010 QCCA 667
- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Larrivée*, 2008 CanLII 89989
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Crépeau*, 2023 CanLII 89532

[23] De ces décisions se dégagent les principes suivants, à savoir les objectifs recherchés sont :

- La protection du public;
- La dissuasion;
- L'exemplarité, et;
- Le droit pour le professionnel de gagner sa vie.

[24] Par ailleurs, les objectifs doivent être modulés par des facteurs subjectifs et objectifs, aggravants et atténuants qui permettent à chaque Comité d'imposer une sanction sur mesure, juste et appropriée au cas à l'étude.

[25] Me Durocher demande également en vertu de l'arrêt *Tan c. Lebel*¹, que les suspensions aux chefs 1a) à 1f) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 2, et que les périodes de suspension du présent dossier soient consécutives à toutes autres périodes de suspension, notamment celles ordonnées dans le dossier 33-25-2559.

[26] Pour Me Durocher, les facteurs subjectifs aggravants suivants doivent être retenus :

- Les années d'expérience de l'intimé comme courtier;
- Nombreux antécédents disciplinaires;
- Négligences répétées dans plusieurs dossiers, incluant la charge d'entrave;
- Permis révoqué pour non-paiement de l'amende dans le dossier 33-25-2559.

¹ *Tan c. Lebel*, 2010 QCCA 667 (CanLII);

[27] L'intimé par son comportement n'a pas reconnu les faits reprochés :

[28] Me Durocher réfère le Comité à l'affaire *OACIQ c. Boyer*² qui énonce que des avertissements administratifs ont une connotation disciplinaire.

[29] Comme facteur subjectif atténuant, Me Durocher énonce que l'intimé a remboursé les montants aux autorités fiscales. Il s'agit du seul facteur subjectif atténuant.

[30] L'infraction aux chefs 1a) à 1f) en est une à gravité objective grave, compte tenu qu'il s'agit de sommes d'argent appartenant aux autorités fiscales. De plus, cette infraction s'est commise sur une longue période de temps, soit de 2017 à 2022.

[31] L'attitude et le comportement de l'intimé, particulièrement lors des auditions autant sur culpabilité que sur sanction, ont tendance à démontrer au Comité qu'il existe un véritable risque de récidive.

[32] Lors de l'audition sur sanction, le Comité apprend que l'intimé n'a toujours pas obtempéré aux demandes du syndic, malgré que le présent Comité l'ait déclaré coupable d'entrave (chef 2) lors du jugement sur culpabilité daté du 26 janvier 2026.

[33] En conséquence, cette entrave persiste toujours nonobstant l'engagement de l'Intimé souscrit lors de l'audition sur culpabilité au Comité qu'il procéderait immédiatement au transfert des informations requises au syndic.

[34] L'intimé, en se comportant ainsi, fait fi de toutes ses obligations déontologiques et ses devoirs envers l'OACIQ.

[35] Il est reconnu par une jurisprudence constante que le défaut d'entrave est une infraction d'une grande gravité objective qui empêche le syndic de mener sa mission qui est la protection du public.

[36] Le défaut de remettre des documents exigés par le syndic (chef 2), et ce, malgré le jugement sur culpabilité le condamnant d'avoir agi ainsi et d'avoir persisté dans son défaut, fait en sorte que l'infraction pour entrave demeure et persiste toujours en date de la rédaction de la présente décision sur sanction.

[37] Cette infraction (entrave) porte ombrage à l'enquête du syndic, et de ce fait empêche ce dernier de remplir à sa mission première, à savoir la protection du public.

B) Par l'intimé

[38] Quant à l'Intimé, il réitère qu'il a réglé ses comptes avec les autorités fiscales, et que les autres décisions disciplinaires invoquées contre lui sont le fruit d'une légère erreur de

² *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Boyer*, 2018 CanLII 83451 (QC OACIQ);

sa part qui n'aurait pas dû entraîner de telles amendes.

[39] Il est cependant incapable d'expliquer pourquoi il n'a pas encore remis les documents exigés par le syndic au cours de son enquête du présent dossier.

[40] En bref, l'Intimé se pose en victime et, selon lui, il a toujours bien agi.

V. ANALYSE ET DÉCISION

[41] À l'étude des pièces soumises, dont la pièce **PS-6**, et particulièrement la décision sur sanction par laquelle l'intimé a été déclaré coupable de certains agissements, le Comité cite les propos du Comité dans cette affaire, à savoir aux paragraphes 34 à 42 :

[34] L'intimé a déclaré, lors de son témoignage, qu'il n'avait même pas pris connaissance de la décision sur culpabilité, démontrant son indifférence au processus disciplinaire;

[35] Le Comité a également constaté que malgré les engagements pris et constatés aux pièces PS-1 et PS-2, le rapport d'inspection PS-3 et les pièces PS-5 et PS-6, jamais l'intimé n'a corrigé sa pratique en matière de tenue de dossier, que ce soit au niveau du contrat de courtage, de la déclaration du vendeur ou de certificat de localisation;

[36] Force est de constater que l'intimé ne se soumet pas aux directives de l'OACIQ, dont la mission première est de protéger le public;

[37] Les pièces PS-1 à PS-6 ne constituent pas des antécédents à proprement parler, mais ils démontrent un comportement délinquant constant;

[38] L'intimé ne démontre aucun regret, remords ou repentir pour ses gestes délinquants;

[39] Seul l'intimé a raison, il est un incompris, car il « baisse la tête » au lieu de se faire comprendre;

[40] Il découle de tout cela que l'intimé n'a démontré aucune introspection ou de volonté de s'amender;

[41] Le Comité de discipline ne peut tolérer de tels comportements répétitifs et délinquants et dès lors, il doit imposer à l'intimé une période de suspension de permis importante afin que l'intimé fasse son chemin de Damas, qu'il réfléchisse sur son comportement et son attitude;

[42] Dès lors, le Comité constate que les facteurs subjectifs aggravants sont tellement importants qu'il faille imposer des sanctions beaucoup plus importantes que celles suggérées par la partie plaignante.

[42] À la lecture de ces paragraphes, il ressort principalement ce qui suit :

- L'intimé ne se soumet pas aux directives de l'OACIQ;
- L'intimé ne démontre aucun regret, remords ou repentir pour ses gestes délinquants;
- L'intimé n'a même pas pris connaissance de la décision sur culpabilité;
- Que les facteurs subjectifs aggravants soient tellement importants qu'il faille imposer des sanctions plus importantes que celles imposées dans des affaires semblables.

[43] Le Comité constate une similitude importante dans le comportement de l'intimé autant dans le dossier 33-25-2559 que dans le présent dossier.

[44] On croirait un copier-coller quant au comportement de l'intimé.

[45] En effet, les pièces déposées par la plaignante dans le dossier 33-25-2559 sont à peu près similaires à celles déposées dans le présent dossier, à l'exception du document PS-6 qui constitue les jugements dudit dossier.

[46] À l'étude de ces pièces, il est clair aux yeux du Comité que l'intimé a eu de nombreux problèmes avec l'OACIQ et qu'il n'en est pas à sa première présence devant les comités de discipline.

[47] En plus des avertissements nombreux, le Comité reprend les propos du Comité dans le dossier 33-25-2559 cités précédemment au paragraphe 37, à savoir que les pièces déposées au présent dossier démontrent un comportement délinquant constant de l'intimé.

[48] Il ressort donc clairement aux yeux du Comité que l'intimé ne reconnaît aucunement sa responsabilité dans son comportement répréhensible et qu'un geste de récidive est très probable dans son cas, compte tenu l'absence totale de remords et de compréhension du processus dans lequel il est sujet.

[49] Plutôt que de s'amender et de payer son amende dans le dossier 33-25-2559, il a préféré attendre de purger sa suspension avant de payer quelque montant que ce soit, incluant le coût de permis, car évidemment la suspension l'empêchait de travailler à titre de courtier.

[50] L'intimé a tenté de jouer à la cachette encore une fois en espérant que sa période de suspension se termine sans qu'il ait à défrayer le coût du permis nécessaire et/ou le paiement des amendes.

[51] Aujourd'hui il se retrouve avec une suspension non purgée de cinq (5) mois de son permis dans le dossier 33-25-2559, en plus des amendes dont il est l'objet actuellement.

[52] Le Comité devra rendre une sanction dans le présent dossier, et le Comité est d'accord avec la partie plaignante à l'effet qu'une forte suspension de son permis consécutive à la suspension déjà prononcée dans le dossier 33-25-2559 serait

appropriée, de même que les ordonnances restrictives dont il fera l'objet de façon permanente compte tenu de son incapacité chronique à administrer l'argent de tiers, le tout tel que prévu à l'article 98 (2) de la *Loi sur le courtage immobilier* :

98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au titulaire de permis y compris, dans le cas du titulaire de permis d'agence, à son administrateur ou à son dirigeant, déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes :

(...)

2° la suspension ou la révocation de son permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions à son permis;

[53] Finalement, il devra suivre certaines formations en espérant que l'ensemble des sanctions rendues dans le présent dossier ainsi que celles rendues dans le dossier 33-25-2559 sensibilisent l'Intimé quant à ses obligations déontologiques envers l'OACIQ, le tout tel que prévu à l'article 98 (7) de la *Loi sur le courtage immobilier* :

98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au titulaire de permis y compris, dans le cas du titulaire de permis d'agence, à son administrateur ou à son dirigeant, déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes :

(...)

7° l'obligation de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation.

[54] Le droit d'agir à titre de courtier immobilier au Québec est un privilège et oblige le titulaire de permis de se conformer aux lois applicables ainsi qu'à ses règlements adjacents.

[55] De toute évidence, l'intimé ignore ou fait fi de ces principes, et mis devant le fait accompli, à savoir les décisions de comités de discipline, la seule réponse qu'il a à donner devant son inaction est le fait qu'il n'a pas lu ces décisions et n'en connaît ni la teneur ni les tenants et aboutissants.

[56] Cela est déconcertant.

[57] Pour ces motifs, le Comité reprend les propos du comité dans l'affaire l'OACIQ c. Parrot³ :

[29] Il s'agit évidemment d'une violation grave. Les sommes perçues à titre de taxes (TPS et TVQ) n'appartiennent à la personne qui les détient.

[30] Les taxes doivent donc être remises périodiquement aux autorités fiscales. Ne pas le faire constitue de l'appropriation illégale.

[31] De plus, il s'agit d'une obligation importante puisqu'elle vise à protéger le public.

[58] Dans cette affaire le Comité a entériné les recommandations communes à savoir, 90 jours de suspension ainsi que l'interdiction permanente de percevoir et d'administrer toutes taxes relatives à la vente ou la location d'immeubles, le tout en vertu de l'article 98 alinéa (2) et alinéa (7) de la *Loi sur le courtage immobilier*.

Ordonnance de communiquer des documents

[59] Ayant appris durant la présente audition que l'intimé n'a pas remis les documents au syndic, et ce, malgré sa promesse de le faire, le Comité entend contraindre l'intimé à ses devoirs déontologiques.

[60] En conséquence, le Comité ordonnera de remettre au syndic les documents demandés (Pièce P-7 produite au soutien de l'audition sur culpabilité), à savoir :

- Le montant total de TPS/TVQ que l'intimé devait à Revenu Québec;
- Période concernée pour lesquels ces montants étaient dus;
- Avis de cotisation;
- Quittance;
- Avis de tiers saisis;

[61] Cette remise devra avoir lieu dans une période n'excédant pas 30 jours de l'émission de la présente décision.

[62] L'article 98 de la *Loi sur le courtage immobilier* prévoit ce qui suit :

98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au titulaire de permis y compris, dans le cas du titulaire de permis d'agence, à son administrateur ou à son dirigeant, déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes:

(...)

³ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Parrot*, 2017 CanLII 6485 (QC OACIQ);

2° la suspension ou la révocation de son permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions à son permis;

(...)

5° l'obligation de communiquer tout document ou renseignement;

(...)

Lorsque le titulaire de permis est déclaré coupable de ne pas avoir divulgué un conflit d'intérêts conformément à la présente loi, le comité lui impose au moins l'amende prévue au paragraphe 3° du premier alinéa. En outre, le gouvernement peut, parmi les dispositions d'un règlement pris en vertu de la présente loi, déterminer celles dont la violation constitue une infraction et rend le contrevenant au moins passible de l'amende prévue à ce paragraphe.

(...)

La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs de ces sanctions peut comporter des conditions et modalités. Elle peut également prévoir que les sanctions, le cas échéant, sont consécutives.

(Le Comité souligne)

[63] Selon cette disposition le Comité peut donc imposer des conditions et des modalités à l'ordonnance de communication des documents afin que celle-ci soit très contraignante.

[64] L'article 1 (7^e) du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence* établit la règle suivante :

Art. 1. Un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, selon le cas, est délivré à la personne physique d'au moins 18 ans qui en fait la demande à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et qui satisfait, outre les conditions prévues par la [Loi sur le courtage immobilier \(chapitre C-73.2\)](#), aux conditions suivantes :

(...)

7° s'il y a lieu, ne pas être en défaut de respecter une ordonnance du comité de discipline ou d'un tribunal, émise dans le cadre d'un recours disciplinaire ou d'un recours visé aux [articles 35](#) et [128](#) de la [Loi sur le courtage immobilier](#), ou d'avoir acquitté toute amende et tout intérêt, frais et déboursé dus à l'Organisme en vertu d'une décision du comité de discipline ou d'un jugement.

(Le Comité souligne)

[65] De plus, l'article 15 (6°) du même *Règlement* stipule :

Art. 15. Le permis de courtier est suspendu par l'Organisme dans les cas suivants:

(...)

6° son titulaire ne satisfait plus à une condition requise pour la délivrance ou le maintien de son permis, à l'exception de celle prévue au paragraphe 6 de l'article 1, et aucune disposition spécifique de la [Loi sur le courtage immobilier](#) ou du présent règlement ne traite déjà de ce défaut;

(Le Comité souligne)

[66] Vu les dispositions qui précèdent le Comité ordonnera, comme condition additionnelle à la délivrance et/ou au maintien du permis de courtier immobilier de l'intimé, le devoir et l'obligation pour ce dernier de transmettre au Bureau du syndic de l'OACIQ et/ou à M. Alex Nunez, tous les documents requis auprès de l'intimé par M. Alex Nunez dans son courriel du 23 août 2023 (pièce P-7 produite au soutien de l'audition sur culpabilité).

[67] Quant à la sanction proposée au chef 2, la partie plaignante nous réfère à la décision *OACIQ c. Duca*⁴ dans lequel le Comité a entériné les suggestions sur recommandations de la procureure de la partie plaignante pour les chefs d'entrave, à savoir le paiement d'amendes et des périodes de suspension de 60 jours par chef à être purgées de façon concurrente.

[68] Quant à la conclusion à l'effet que les sanctions à être émises quant au chefs 1a) à 1f), et au chef 2 le soient de façon concurrente, la procureure de la partie plaignante nous a référé à l'arrêt *Tan c. Lebel* déjà cité, aux paragraphes 26 et 30:

[26] En matière pénale, les peines sont généralement concurrentes lorsque les infractions sont intimement reliées et découlent du même incident¹⁰. Ce principe doit tout autant prévaloir en matière de sanctions disciplinaires.

[...]

[30] Il en va, toutefois, autrement de la suspension consécutive de six mois imposée sur le troisième chef d'accusation concernant les fausses déclarations de l'appelante au syndic durant son enquête. Cette infraction est totalement distincte, à la fois dans le temps comme dans son objet, des autres infractions. La décision du Comité de discipline d'imposer une suspension consécutive pour l'infraction dont l'appelante a été trouvée coupable sur le troisième chef trouve justification ici.

[69] Or, comme les chefs 1a) à 1f) sont pour le non-paiement de la TPS-TVQ alors que le chef 2 est une infraction d'entrave, ils ne sont donc pas reliés et ne découlent pas du

⁴ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Duca*, 2025 CanLII 48046 (QC OACIQ);

même incident.

[70] En conséquence, les suspensions prévues pour le chef 1a) à 1f) seront concurrentes et la suspension au chef 2 sera consécutive.

[71] Le Comité est d'avis que cette sanction remplit tous les critères établis dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁵, à savoir :

- La protection du public;
- Dissuader le professionnel de récidiver;
- Servir d'exemple aux autres membres de la profession qui pourraient être tentés de commettre des actes similaires, ainsi que de garantir au professionnel le droit d'exercer sa profession.

[72] Le Comité croit que les suspensions prévues peuvent constituer pour l'intimé une période de réflexion afin qu'il réfléchisse sur son avenir à titre de courtier, qu'il remette les documents demandés au syndic, qu'il paie les amendes et/ou frais dont il est redevable aux termes des jugements antérieurs ainsi que ceux de la présente décision, et enfin qu'il puisse suivre les formations nécessaires qui seront énoncées aux dispositifs de la présente décision afin qu'il puisse s'amender envers l'OACIQ et éviter de se placer dans des situations qui pourraient faire en sorte qu'il se retrouve à nouveau devant un Comité de discipline.

[73] C'est le souhait du présent Comité, tout en étant conscient que la fin de la route peut approcher pour l'intimé quant à sa perspective de s'établir comme courtier immobilier au Québec.

[74] Pour ce faire, le Comité considère que l'intimé aurait avantage à contacter l'OACIQ pour se faire expliquer les tenants et aboutissants de son dossier disciplinaire, les gestes qu'il doit faire pour satisfaire la totalité des ordonnances qui sont émises dans la présente décision, les amendes qu'il aura à payer aux termes du présent dossier ainsi que tout autre dossier nommé, soit la décision **PS-6**.

[75] Ce sera à lui de faire l'introspection nécessaire considérant la présente décision comme étant un dernier avertissement.

⁵ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);

POUR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**Chefs 1a) à 1f) :**

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D5356) 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 à l'intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « **Le courtier, travailleur autonome – OACIQ** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre et de transmettre au greffe du Comité de discipline l'attestation de formation suivie, dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation intitulée « **Finances personnelles pour tous par McGill** » dispensée par McGill, à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente approuvée par le Bureau du syndic pour obtenir la délivrance d'un permis ou toute autre formation équivalente à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

ORDONNE l'imposition de la restriction suivante au permis de l'intimé dès

signification de la présente décision à l'intimé si celui-ci 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, et ce conformément à l'article 98 (2) de la *Loi sur le courtage immobilier* :

- L'interdiction permanente de percevoir et d'administrer lui-même toutes taxes relatives à la vente ou la location d'immeubles;
- L'interdiction de façon permanente à l'Intimé d'être désigné comme dirigeant d'agence;
- L'interdiction de façon permanente à l'Intimé d'exercer des activités à son compte.

À DÉFAUT de se conformer à ces interdictions, l'intimé sera sujet à une suspension telle qu'énoncée à l'article 1 et l'alinéa 7^o du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*.

INTERDIT de façon permanente à l'intimé d'être désigné comme dirigeant d'agence, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ ou à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

INTERDIT de façon permanente à l'intimé d'exercer des activités à son compte, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ ou à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

Chef 2 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D5356) pour une période de 90 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) à 1f) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 2;

ORDONNE que les périodes de suspension du présent dossier soient consécutives à toute autre période de suspension, notamment à celles ordonnées dans le dossier 33-25-2559, et ce, dans l'éventualité où celles-ci seraient exécutoires au moment où la présente décision est rendue et est exécutoire;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans un journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, ce à quoi nous suggérons le Journal de Montréal, 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.

ORDONNE la remise des documents demandés par le syndic en date du 23 août 2023 par la pièce **P-7**, toujours non remis, dans un délai de 30 jours de la signification de la présente décision, et **À DÉFAUT**, l'intimé sera sujet à une suspension telle qu'énoncée à l'article 1 et l'alinéa 7^o du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*.

CONDAMNE l'intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

Louis-Denis Laberge
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Me Louis-Denis Laberge, avocat
Vice-président du Comité de discipline

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



Mme Julie Lecompte, courtière immobilière
Membre du Comité de discipline

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



M. Dean McKay, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Élyse Durocher
Procureure de la partie plaignante

Robert Giroux
Partie intimée, (personnellement)

Date d'audience : 7 avril 2026

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

N° 33-25-2584

MARTIN CAYER

Partie plaignante

c.

ROBERT GIROUX

Partie intimée

**DÉCISION SUR
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 Élyse Durocher
CONTENTIEUX DE L'OACIQ
4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-4454

notificationcontentieux@oaciq.com