

## **COMITÉ DE DISCIPLINE**

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2558

DATE :

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat  
Mme Bianca Dudin, courtier immobilier  
Mme Julie Lecompte, courtier immobilier

Président  
Membre  
Membre

**SANDRINE LACROIX-FAUCHER**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

## Partie plaignante

C.

**LUC GAUDREAU, (D7754)**

## Partie intimée

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE  
NON-PUBLICATION DES NOMS ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS  
IMPLIQUÉS DANS LA PLAINE DISCIPLINAIRE AINSI QUE TOUTE  
INFORMATION PERSONNELLE SE TROUVANT DANS LES PIÈCES P-2, P-4,  
P-4 (A), P-6, P-9, P-10, P-10 (D), P-11, P-16, P-18, P-18 (A), P-19, P-21, P-24 ET  
P-26 AINSI QUE TOUT AUTRE DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT  
DE LES IDENTIFIER, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA  
*LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER*

[1] Le 7 juillet 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2558;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Ghita Lyassar et, de son côté, l'intimé se représentait seul;

## I. La plainte

[3] L'intimé fait l'objet d'une plainte modifiée comportant cinq (5) chefs d'accusation, soit :

### Immeuble 1 situé à Ham-Sud

1. À compter du ou vers le 27 juillet 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 49736, l'Intimé ne s'est pas assuré que tout éventuel acheteur soit informé par écrit de l'existence et du contenu d'un rapport d'inspection prévente lequel faisait état de problématiques à corriger et ayant mené à l'annulation de la promesse d'achat PA 17366, contrevenant ainsi aux articles 62 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*.

2. Le ou vers le 9 septembre 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 49736, alors que ses clients vendeurs n'avaient pas encore répondu à la contre-proposition CP 18405 de la promettante acheteuse B.P., l'Intimé n'a pas informé en temps opportun le courtier immobilier de cette dernière de l'existence de la promesse d'achat PA 54310, contrevenant ainsi, à l'égard de chacune de ces personnes :

- a) Le vendeur;
- b) La promettante acheteuse B.P.;
- c) Le courtier immobilier de la promettante acheteuse B.P.;

aux articles 15 et 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

3. (Retrait) ;

### Immeuble 2 situé à Richmond

4. Le ou vers le 2 avril 2022, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 31178, alors qu'il avait indiqué à la fiche Centris que les visites seraient accordées « *avec pa accepter et preuve de fond* », l'Intimé a favorisé le promettant acheteur J.T. en lui accordant une visite avant de lui faire signer la promesse d'achat PA 49503, contrevenant ainsi aux articles 62 et 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*.

5. À compter du ou vers le 13 avril 2022, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCV 31178, l'Intimé ne s'est pas assuré que tout éventuel acheteur soit informé par écrit de l'existence et du contenu d'un rapport d'inspection prévente lequel faisait état de problématiques à corriger et ayant mené à l'annulation de la promesse d'achat PA 49503, contrevenant ainsi aux articles 62 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*.

6. Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente

CCV 31178, l'Intimé n'a pas transmis sans délai à l'agence immobilière pour laquelle il agissait :

- a) À compter du ou vers le 28 avril 2022, la promesse d'achat PA 73044 et l'annexe AF 20997 des promettants acheteurs P.C. et J.L.;
- b) À compter du ou vers le 3 mai 2022, la promesse d'achat PA 79296 des promettants acheteurs C.C. et P.M.;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 1, 10 et 11 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences*.

## II. Les faits

### A) Immeuble 1

[4] Essentiellement, la preuve déposée par les parties<sup>1</sup> ainsi que le plaidoyer de culpabilité de l'intimé ont permis d'établir la trame factuelle à l'origine de la présente plainte;

[5] Dans le cadre d'une première transaction (chefs 1 et 2), suite à la signature du contrat de courtage-vente (P-3), l'intimé ne s'est pas assuré que les acheteurs éventuels soient informés de l'existence d'un rapport d'inspection prévente (P-5);

[6] D'ailleurs, cette omission a mené à l'annulation d'une promesse d'achat (P-4 et P-6);

[7] À la décharge de l'intimé, il ne s'agissait pas d'un rapport d'inspection au sens strict du terme<sup>2</sup>, mais plutôt d'une liste des problèmes devant être corrigés qui avait été dressée par un entrepreneur en construction (P-5);

[8] Il demeure néanmoins qu'il s'agit d'un « fait pertinent » dont les acheteurs potentiels auraient dû être informés<sup>3</sup>;

[9] Concernant le même immeuble, alors que les clients-vendeurs de l'intimé n'avaient pas encore répondu à une contre-proposition (P-9(d)), ce dernier a fait défaut d'informer en temps opportun le courtier de l'acheteuse de l'existence d'une autre promesse d'achat (P-9);

[10] Ce faisant, il n'a pas accordé un traitement équitable à toutes les parties<sup>4</sup> et il a manqué à son devoir de collaboration<sup>5</sup> envers le courtier et les autres parties (chefs 2a), 2b) et 2c));

---

1 Pièces P-1 à P-31 ainsi que les pièces P-32 et P-33;

2 Voir la capsule d'information no 122350 (pièce P-32);

3 Art. 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RLRQ c. C-73.2, R-1 (ci-après le « **Règlement** »);

4 Art. 15 du Règlement;

5 Art. 95 du Règlement;

**B) Immeuble 2**

[11] Enfin, concernant un deuxième immeuble (chefs 4, 5 et 6) pour lequel l'intimé avait signé un contrat de courtage-vente (P-16), alors qu'il avait indiqué sur la *Fiche Centris* (P-16) que les seules visites accordées seraient celles « avec P.A. acceptées et preuve de fond » (P-16), l'intimé a favorisé un promettant acheteur (J.T.) en lui accordant une visite avant la signature de son offre d'achat (P-18) au détriment des autres acheteurs potentiels (chef 4);

[12] À la décharge de l'intimé, il semblerait que cette mention à la *Fiche Centris* est le résultat d'une erreur commise de bonne foi;

[13] L'intimé ayant par inadvertance reproduit une mention provenant d'une autre *Fiche Centris*;

[14] Par ailleurs, l'intimé a fait défaut d'informer tout éventuel acheteur de l'existence d'un rapport d'inspection prévente (P-22) faisant état de plusieurs facteurs défavorables et ayant mené à l'annulation (P-23) d'une promesse d'achat (P-18), manquant ainsi à son devoir d'information (chef 5);

[15] Finalement, dans le cadre du même contrat de courtage-vente (P-16), il n'a pas transmis, sans délai, à son agence plusieurs documents transactionnels (P-24 et P-26) manquant ainsi à ses obligations envers son agence (chef 6);

**C) Conclusion**

[16] En dernier lieu, nous devons signaler que l'intimé lors de son témoignage a démontré qu'il s'agissait d'une série d'erreurs commises de bonne foi résultant d'un surplus de travail et commises sans aucune intention malveillante;

**III. Argumentation****A) Par la syndique adjointe**

[17] L'avocate de la poursuite, après avoir rappelé les grands principes en matière de sanction<sup>6</sup>, a procédé à l'analyse des facteurs atténuants et aggravants propres au dossier de l'intimé;

[18] Cela dit, elle suggère d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

- Chef 1 : une suspension de 30 jours;
- Chef 2a) : une suspension de 30 jours;
- Chef 2b) : une amende de 2 000.00 \$ et une suspension de 30

---

<sup>6</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);

jours;

- Chef 2c) : une suspension de 30 jours;
- Chef 3 : (retrait);
- Chef 4 : une amende de 2 000.00 \$ et une suspension de 30 jours;
- Chef 5 : une suspension de 30 jours;
- Chef 6a) : une amende de 2 000.00 \$;
- Chef 6b) : une réprimande et l'obligation de suivre une formation sur les déclarations de vendeur;

[19] De façon plus spécifique, elle concède que, suivant le principe de la globalité des sanctions, il serait préférable de limiter les suspensions à une période totale de soixante (60) jours et les amendes à une somme globale de 4 000.00 \$;

[20] À son avis, les sanctions suggérées tiennent compte des facteurs atténuants suivants :

- Le plaidoyer de culpabilité de l'intimé;
- L'absence d'antécédents disciplinaire;
- La bonne collaboration de l'intimé à l'enquête du syndic et au processus disciplinaire;
- La volonté de l'intimé de s'amender.

[21] Parmi les facteurs aggravants, la poursuite a considéré les facteurs suivants :

- La gravité objective élevée des infractions;
- Le fait que les infractions reprochées à l'intimé sont au cœur même de l'exercice de la profession, tel que le devoir de collaboration et le devoir d'information;
- L'expérience de l'intimé, lequel exerce depuis 2005;

[22] Enfin, les sanctions suggérées tiennent compte de la jurisprudence en semblable matière, soit les décisions suivantes :

### **Chefs 1 et 5**

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dely, 2025 CanLII 21492 (QC OACIQ);*

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord*, 2024 CanLII 34178 (QC OACIQ);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubé (Pawlak)*, 2024 CanLII 7097 (QC OACIQ);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Pawlak (Dubé)*, 2024 CanLII 79935 (QC OACIQ);

#### **Chefs 2 et 4**

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Rozenblat*, 2024 CanLII 113634 (QC OACIQ);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Joseph*, 2023 CanLII 87366 (QC OACIQ);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Chevrier*, 2022 CanLII 91995 (QC OACIQ);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Beaulieu*, 2022 CanLII 32398 (QC OACIQ).

#### **Chef 6**

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord*, 2024 CanLII 34178 (QC OACIQ);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Moussa*, 2019 CanLII 14935 (QC OACIQ);

[23] Cela étant établit, la partie plaignante demande au Comité d'imposer les sanctions suggérées;

#### **B) Par l'intimé**

[24] Essentiellement, l'intimé réitère qu'il n'a jamais été de mauvaise foi et que les infractions reprochées sont le résultat d'un manque d'attention en raison d'un surplus de travail;

[25] Il n'a jamais été animé d'aucune intention malveillante;

[26] De plus, même si les informations n'ont pas été rendues disponibles suivant les normes, il demeure néanmoins qu'il a pris soin de s'assurer que toutes les parties soient informées des facteurs défavorables propres à chaque immeuble;

[27] Par ailleurs, il a appris sa leçon et dorénavant, il vérifie chacun des documents plusieurs fois afin d'éviter ce genre d'erreurs;

[28] Il conclut en plaidant que 60 jours de suspension, c'est beaucoup trop, puisque cela représente un manque à gagner d'environ 70 000.00 \$;

[29] Par contre, il ne précise pas la sanction qu'il considère appropriée, si ce n'est que pour insister sur une réprimande, vu son absence d'intention malveillante;

#### **IV. Analyse et décision**

##### **A) Le plaidoyer de culpabilité**

[30] Dans un premier temps, il y a lieu rappeler qu'un plaidoyer de culpabilité est une reconnaissance que les faits reprochés constituent une faute déontologique<sup>7</sup>;

[31] Mais il y a plus, il s'agit d'un facteur particulièrement atténuant et un premier pas vers la réhabilitation du professionnel<sup>8</sup>;

[32] L'intimé, en acceptant de plaider coupable, a évité la présence de nombreux témoins et il a contribué à la saine administration de la justice disciplinaire;

[33] D'ailleurs, l'avocate de la poursuite a reconnu ce fait et l'a souligné, avec raison, comme facteur atténuant;

##### **B) La sanction appropriée**

[34] Le Comité considère que les sanctions suggérées par la syndique adjointe s'inscrivent dans la fourchette de sanctions habituellement imposées pour cette catégorie d'infractions, tel qu'il appert des nombreuses décisions soumises par la poursuite;

[35] Elles tiennent compte également de la gravité des infractions, lesquelles constituent des manquements au devoir d'information (chefs 1 et 5) et au devoir de collaboration (chefs 2 et 4) lesquels sont au cœur même de l'exercice de la profession de courtier immobilier;

[36] Cependant, si l'on considère les sanctions suggérées dans leur ensemble, alors celles-ci deviennent globalement accablantes pour l'intimé;

##### **C) Le principe de la globalité**

[37] Tel que souligné à plusieurs reprises par le Tribunal des professions, une sanction ne doit pas être punitive<sup>9</sup>;

[38] La sanction doit plutôt s'assurer que la confiance du public soit préservée<sup>10</sup>;

[39] De plus, la sanction, avant toute chose, doit respecter le principe de l'individualisation

---

7 *Castiglia c. Frégeau*, 2014 QCCQ 849, par. 28;

8 *Boudreau c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2013 QCTP 22, par. 25;

9 *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2, par. 111;

10 *Jacques c. Joyal*, 2021 QCCQ 326, par. 28-29;

et de la proportionnalité<sup>11</sup>;

[40] Dans le présent dossier, l'intimé par son témoignage a réussi à démontrer que même si l'information n'avait pas été communiquée suivant les règles (chefs 1 et 5), il demeure néanmoins que les consommateurs ont été informés des problématiques à corriger pour chacun des immeubles;

[41] Cela dit, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité des infractions et au degré de responsabilité du professionnel<sup>12</sup>;

[42] De surcroît, les sanctions suggérées par la poursuite ne tiennent pas suffisamment compte de plusieurs éléments favorables à l'intimé;

[43] En effet, l'intimé sans nier son plaidoyer de culpabilité a tout de même fourni des explications plausibles pour chacun des chefs d'accusation et il a surtout démontré qu'il n'avait aucune intention malveillante;

[44] À cet égard, il convient de se référer aux enseignements de la Cour d'appel dans l'arrêt *Morand c. McKenna*<sup>13</sup> :

[47] Premièrement, les facteurs atténuants excèdent de beaucoup ici les facteurs aggravants. Les infractions commises sont graves. **Toutefois, l'absence de volonté de causer préjudice**, notée d'ailleurs par le Comité de discipline, l'absence d'antécédents disciplinaires **et l'absence de risque de récidive** font en sorte que la sanction imposée est particulièrement sévère dans les circonstances de l'espèce. Elle l'est d'autant plus que ces deux infractions sont intimement liées et participent d'une seule et même transaction.

(Nos soulignements)

[45] Dans le présent cas, les sanctions proposées par le Bureau du syndic peuvent se justifier de façon individuelle, mais l'addition de l'ensemble de celles-ci a pour effet de leur donner un caractère accablant;

[46] Ainsi, même si les périodes de suspension peuvent se justifier individuellement, le fait de prévoir que certaines d'entre elles seront purgées de manière consécutive a pour effet, globalement, de les rendre accablantes;

[47] Cela dit, il convient de se référer à l'arrêt *Tan c. Lebel*<sup>14</sup> et plus particulièrement aux passages suivants :

---

11 *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, *supra*, note 9, par. 115;

12 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303, par. 83;

13 *Morand c. McKenna*, 2011 QCCA 1197;

14 *Tan c. Lebel*, 2010 QCCQ 667;

[23] L'appelante reproche au Comité de discipline d'avoir omis de prendre en compte, aux fins de l'imposition des sanctions, **l'absence d'intention frauduleuse** de sa part et d'avoir fait défaut de considérer le principe de la globalité des sanctions. Elle plaide le caractère exagéré et disproportionné des sanctions.

[...]

[25] L'argument à propos des sanctions consécutives **qui auraient dû plutôt être concurrentes** et celui relatif à la globalité des sanctions mérite qu'on s'y attarde. Cette dernière question emporte l'examen du caractère raisonnable de la sanction.

[26] En matière pénale, **les peines sont généralement concurrentes** lorsque les infractions sont intimement reliées et découlent du même incident<sup>[10]</sup>. Ce principe doit tout autant prévaloir en matière de sanctions disciplinaires.

(Nos soulignements)

[48] Dans les circonstances, et suivant le principe de la globalité, les périodes de suspension seront purgées de manière concurrente pour un total de 30 jours;

[49] Une telle sanction reflète plus adéquatement les facteurs atténuants dont l'intimé doit bénéficier soit :

- Son plaidoyer de culpabilité à la première occasion;
- Son absence d'antécédents disciplinaire en 20 ans de pratique;
- Sa bonne collaboration à l'enquête du syndic et au processus disciplinaire;
- Ses remords et son repentir;
- Sa volonté de s'amender en améliorant sa pratique;
- Le faible risque de récidive qu'il représente;

[50] À cela s'ajoute le fait que la sanction doit être proportionnelle à la responsabilité morale du contrevenant;

[51] Or, la preuve démontre que l'intimé était de bonne foi et qu'il n'était pas animé d'aucune intention malveillante;

[52] Finalement, la sanction comportera un volet éducatif par l'imposition de l'obligation de suivre une formation portant sur les déclarations du vendeur;

[53] Pour l'ensemble de ces motifs, le Comité estime que la protection du public sera

amplement assurée par l'imposition d'une suspension globale de 30 jours et d'une amende de 2 000.00 \$;

[54] Cela étant établi, dans le respect de la globalité<sup>15</sup> :

- Les chefs 2b) et 4 ne feront pas l'objet d'une amende puisqu'ils sont déjà sanctionnés par des suspensions de 30 jours.

[55] Seul le chef 6a) fera l'objet d'une amende et le chef 6b) sera sanctionné par une réprimande;

[56] Encore une fois, le comité estime qu'il n'est pas nécessaire, au nom de la protection du public, de punir outre mesure l'intimé vu son absence d'intention malveillante.

#### **PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**

**AUTORISE** le retrait du chef 3 de la plainte;

**PRENDS** acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur les chefs 1, 2, 4, 5 et 6 de la plainte no. 33-25-2558;

**DÉCLARE** l'intimé coupable des chefs 1, 2, 4, 5 et 6 et plus particulièrement comme suit :

- Chef 1 :** pour avoir contrevenu à l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ., c. C-73.2, R.1);
- Chef 2a) :** pour avoir contrevenu à l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ., c. C-73.2, R.1);
- Chef 2b) :** pour avoir contrevenu à l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ., c. C-73.2, R.1);
- Chef 2c) :** pour avoir contrevenu à l'article 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ., c. C-73.2, R.1);
- Chef 4 :** pour avoir contrevenu à l'article 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ., c. C-73.2, R.1);

---

15 *Gingras c. Pluviose*, 2020 QCCQ 8495 (CanLII);

- Chef 5 :** pour avoir contrevenu à l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ., c. C-73.2, R.1);
- Chef 6a) :** pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences* (RLRQ., c.C-73.2, R.4);
- Chef 6b) :** pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences* (RLRQ., c.C-73.2, R.4);

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1, 2, 4, 5 et 6 de la plainte;

**IMPOSE** à l'intimé les sanctions suivantes :

- Chef 1 :** **ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7754) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;
- Chef 2a) :** **ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7754) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;
- Chef 2b) :** **ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7754) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;
- Chef 2c) :** **ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7754) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;
- Chef 4) :** **ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7754) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

**Chef 5) :** **ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7754) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

**Chef 6a) :** **ORDONNE** le paiement d'une amende de 2 000 \$;

**Chef 6b) :** **IMPOSE** une réprimande;

**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 deux (2) heures intitulée « **Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier (Autoformation) (OACIQ)** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de formation continue obligatoire 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'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 formation équivalente accréditée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour obtenir la délivrance d'un permis ;

**CONSIDÉRANT** le principe de la globalité, **ORDONNE** que les périodes de suspension imposées sur les 1, 2a), 2b), 2c), 4 et 5 soient purgées de façon concurrente pour un total de trente (30) jours;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal « *La Tribune de Sherbrooke* », 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.

---

Me Patrick de Niverville, avocat  
Président du Comité discipline

---

Mme Bianca Dudin, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

---

Mme Julie Lecompte, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

Me Ghita Lyassar  
Procureure de la partie plaignante

M. Luc Gaudreau (personnellement)  
Partie intimée

Date d'audience : 7 juillet 2025