

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2575

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat  
Mme Marie-Claude Cyr, courtière immobilière  
M. Stéfan Martin, courtier immobilier

Vice-président  
Membre  
Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**DAVID POTVIN**, (H8674)

Partie intimée

---

**MOTIFS DE LA DÉCISION RENDUE SÉANCE TENANTE  
LE 18 JUIN 2025 SUR LA REQUÊTE EN SUSPENSION PROVISOIRE**

---

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

---

## I. APERÇU

[1] Une demande d'assistance est transmise par l'Intervenante 1, le tout tel qu'il appert de la pièce R-4;

[2] Suite à la réception de la pièce R-4, le processus disciplinaire s'est enclenché, de sorte qu'une plainte disciplinaire a été émise le 11 juin 2025;

[3] Le même jour, la syndique adjointe au dossier signifiait une requête demandant l'émission d'une ordonnance de suspension provisoire conformément aux articles 84 et suivants de la *Loi sur le courtage immobilier et les articles 27 et 30 du Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ* (ci-après la « **Requête** »);

[4] La Plaignante, Mme Annabelle Lehouillier, est représentée par Me Fabienne Gariépy et l'Intimé, David Potvin, présent, est représenté par Me Dominic Bouchard;

[5] L'audition de la Requête discutée ci-devant a eu lieu les 17 et 18 juin 2025;

[6] Considérant que la Plaignante ne se décharge pas de son fardeau de prouver par des faits concrets qu'il existe un risque réel et immédiat pour la protection du public si l'Intimé continue à exercer la profession, séance tenante, le Comité rejette la Requête<sup>1</sup>;

## II. LA PLAINTE DISCIPLINAIRE ET LA REQUÊTE

[7] La plainte, telle que libellée, s'énonce de la façon suivante :

### LA PLAINTE

Je, Annabelle Lehouillier, en ma qualité de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, déclare que :

David Potvin, en tout temps pertinent titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, a commis des actes dérogatoires, à savoir :

**Chef 1 :** Au cours des années 2021 à 2025, alors qu'il était notamment dans l'exercice de ses fonctions, l'Intimé a eu des comportements sexuels et/ou criminels et/ou des propos inappropriés envers la courtière et collègue de travail M.H. (« **Intervenante 1** »), 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 (RLRQ c. C-73.2 r.1).

**Chef 2 :** Au cours des années 2021 à 2025, alors qu'il était notamment dans l'exercice de ses fonctions, l'Intimé a eu des comportements sexuels, et/ou

---

1 La décision du Comité a été rendue sur le banc. Les présents motifs ont pu être modifiés, remaniés ou amplifiés pour en améliorer la présentation et la compréhension comme le permet l'arrêt *Kellogg's Company of Canada c. P.G. du Québec*, [1978] C.A. 258, 259-260, le dispositif demeurant toutefois inchangé;

des propos inappropriés envers des femmes dont certaines étaient des courtières et/ou des collègues de travail et plus spécifiquement envers S.M. (« **Intervenante 2** »), 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 (RLRQ c. C-73.2 r.1).

**Chef 3 :** Au cours des années 2021 à 2025, alors qu'il était notamment dans l'exercice de ses fonctions, l'Intimé a eu des comportements sexuels et/ou des propos inappropriés portant atteinte à l'honneur et à la dignité de la profession, 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 (RLRQ c. C-73.2 r.1).

[8] La Requête s'énonce de la façon suivante :

**REQUÊTE DEMANDANT L'ÉMISSION D'UNE  
ORDONNANCE DE SUSPENSION PROVISOIRE**

(Loi sur le courtage immobilier, articles 84 et 95 et le *Règlement  
sur les instances disciplinaires de l'OACIQ*, articles 27 et 30)

**AUX MEMBRES DU COMITÉ DE DISCIPLINE DE L'ORGANISME  
D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC,  
LA REQUÉRANTE EXPOSE CE QUI SUIT:**

1. David Potvin (« **l'Intimé** ») fait l'objet d'une plainte portée par la Syndique adjointe Annabelle Lehouillier (« **Requérante** ») comportant trois (3) chefs d'infraction;

**La plainte fait état de reproches graves et sérieux**

2. Les chefs d'infraction de cette plainte reprochent à l'Intimé, alors qu'il était notamment dans l'exercice de ses fonctions de courtier immobilier, d'avoir eu des comportements sexuels, criminels et/ou des propos inappropriés envers des femmes dont certaines étaient ou avaient été ses collègues de travail

3. Les faits reprochés se sont déroulés au cours des années 2021 à 2025;

4. Certains faits reprochés ont eu lieu aux mois de mai et juin 2025;

5. Certains faits reprochés à la plainte se sont déroulés dans des immeubles pour lesquels l'Intimé exerçait ses activités de courtier immobilier;

6. Dans au moins deux (2) cas, l'Intimé a initié l'envoi de vidéos à caractère sexuel dans lesquels il figure à des courtières et/ou collègues de travail;

7. Dans l'un de ces deux cas, l'Intimé a procédé à l'envoi d'un vidéo à caractère sexuel dans lequel il figure par l'intermédiaire d'une autre personne qu'il aurait payée pour ce faire;

8. Ces reproches sont graves et sérieux;
9. La preuve révèle de façon « prima facie » que l'Intimé a commis les infractions reprochées à la plainte formelle;
10. L'enquête effectuée par la Requérante lui a permis d'obtenir une preuve documentaire et testimoniale sérieuse établissant la commission par l'Intimé des infractions lui étant reprochées;
11. Tel qu'il sera démontré lors de l'audition sur la suspension provisoire, la Requérante est en mesure de faire la preuve « prima facie » que l'Intimé a commis les infractions alléguées à la plainte;

**La protection du public et l'intégrité de la profession risquent d'être compromises si l'Intimé continue d'exercer sa profession**

12. L'Intimé est, en date de ce jour, toujours détenteur d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec;
13. Le travail quotidien d'un courtier immobilier l'amène notamment à entrer dans des résidences privées où il risque de se retrouver en compagnie de femmes, ainsi qu'à communiquer avec des femmes;
14. Les faits reprochés à la plainte sont de nature à porter atteinte à l'image ainsi qu'à l'intégrité de la profession;
15. La Requérante est justifiée de croire que la protection du public risque d'être compromise si l'Intimé continue d'exercer sa profession;
16. La seule façon pour la Requérante de s'assurer de la protection du public est de présenter une Requête demandant l'émission d'une ordonnance de suspension provisoire;
17. La présente requête est bien fondée en faits et en droit;

**POUR CES RAISONS PLAISE AU COMITÉ:**

**ACCUEILLIR** la présente requête;

**ORDONNER** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé jusqu'à ce que jugement final intervienne sur la plainte disciplinaire;

**INTERDIRE** la délivrance de toute catégorie de permis à l'Intimé jusqu'à ce que jugement final intervienne sur la plainte disciplinaire;

**RENDRE** toutes ordonnances que le Comité de discipline estime appropriées;

**ORDONNER** qu'un avis de la présente suspension soit publié dans un

journal que le comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimé, et ce, dès la signification de la décision à intervenir sur la présente requête;

Le tout, avec frais, y compris tous les coûts reliés à la publication de l'avis de la décision à intervenir sur la présente requête.

[9] Les éléments importants de la Requête s'établissent de la façon suivante :

Par. 2 : Les chefs d'infraction de cette plainte reprochent à l'Intimé, alors qu'il était notamment dans l'exercice de ses fonctions de courtier immobilier, d'avoir eu des comportements sexuels, criminels et/ou des propos inappropriés envers des femmes dont certaines étaient ou avaient été ses collègues de travail;

Par. 3 : Les faits reprochés se sont déroulés au cours des années 2021 à 2025;

Par. 4 : Certains faits reprochés ont eu lieu aux mois de mai et juin 2025;

Par. 5 : Certains faits reprochés à la plainte se sont déroulés dans des immeubles pour lesquels l'Intimé exerçait ses activités de courtier immobilier;

Par. 6 : Dans au moins deux (2) cas, l'Intimé a initié l'envoi de vidéos à caractère sexuel dans lesquels il figure à des courtières et/ou collègues de travail;

Par. 7 : Dans l'un de ces cas, l'Intimé a procédé à l'envoi d'un vidéo à caractère sexuel dans lequel il figure par l'intermédiaire d'une autre personne qu'il aurait payée pour ce faire;

[10] Il s'agit essentiellement des faits reprochés à l'Intimé pour l'obtention d'une ordonnance de suspension provisoire;

[11] Or, nulle part dans la Requête énonce-t-on des faits concrets rendant nécessaire de procéder par voie d'une demande en suspension provisoire pour immédiatement assurer la protection du public;

### **III. PREUVE DE LA PARTIE PLAIGNANTE**

[12] La procureure de la partie Plaignante produit les pièces R-1 à R-39;

[13] Ces pièces sont déposées de consentement;

#### **Témoignage de Me Annabelle Lehouillier, syndique adjointe**

[14] Me Lehouillier témoigne en faisant un bref résumé de chacune des pièces déposées, tel qu'énoncé ci-devant;

**Intervenante 1**

[15] L'Intervenante 1, est la personne ayant fait la demande d'assistance (pièce R-4);

[16] La syndique adjointe relate au Comité les points saillants d'une entrevue (pièce R-6), qu'elle a réalisée le 1<sup>er</sup> mai 2025 avec l'Intervenante 1, entrevue d'une durée de plus de deux (2) heures;

[17] Dans cette entrevue, l'Intervenante 1 relate qu'elle a entretenu une relation de travail avec l'Intimé. Étant elle-même courtière débutante, elle privilégiait cette relation, car elle considérait que l'Intimé, un courtier plus expérimenté qu'elle, pouvait lui apporter une aide pour apprendre les rouages du métier;

[18] Selon son témoignage, elle énonce que l'Intimé aurait eu des comportements douteux à son égard et des commentaires déplacés sur son physique à plusieurs occasions lors de visites chez des clients;

[19] Elle témoigne aussi à l'effet que l'Intimé lui aurait fait parvenir une vidéo à caractère sexuel très explicite (pièce R-8), le 28 février 2024;

[20] Elle déclare également que lors d'une soirée à laquelle elle assistait et à laquelle l'Intimé était présent, celui-ci aurait tenté de l'étrangler en lui faisant une prise avec sa main vers le cou, telle blessure étant apparente selon la pièce R-9;

[21] Elle aurait reçu également en date du 28 février 2024 de l'Intimé des captures d'écran démontrant, selon elle, des activités sexuelles de l'Intimé;

[22] L'Intervenante 1 témoigne qu'elle aurait eu des relations tendues avec l'Intimé étant donné que ce dernier ne cessait, selon elle, de la harceler à un tel point que, selon ses dires, ce dernier lui aurait fait consommer de la drogue dite « du viol » et l'aurait subséquemment agressé de façon sexuelle, car après cet événement à une soirée professionnelle elle a eu des saignements vaginaux;

[23] En regard de cela, elle dit ne pas avoir consulté avant plusieurs mois;

[24] Elle déclare également que lors de cette soirée elle a demandé à son frère de venir la chercher, car, selon elle, elle était très mal en point;

[25] L'ensemble de ces événements aurait fait qu'il y a eu une perte de confiance entre eux;

[26] L'Intervenante 1 a eu une rencontre avec sa dirigeante d'agence, Mme Élyse Bouchard, et aurait profité de cette rencontre pour lui divulguer l'ensemble des problématiques qu'elle aurait vécu avec l'Intimé;

[27] Suite à cette rencontre, Mme Bouchard a suggéré à l'Intervenante 1 un rendez-vous avec le corps policier de la Ville de Saguenay pour ouvrir un dossier d'enquête;

[28] Toujours selon l'Intervenante 1, le 23 décembre 2023 l'Intimé lui aurait transféré via un virement bancaire une somme de deux mille dollars (2 000 \$) qu'elle aurait refusée, tel qu'il appert de la pièce R-11;

[29] Au terme de toutes ces démarches, les gens de l'agence Via Capitale Saguenay/Lac-Saint-Jean ont décidé de mettre fin à leur relation avec l'Intimé le 20 mars 2025 (pièce R-22);

### **Intervenante 2**

[30] Quant à l'Intervenante 2, la syndique adjointe témoigne que celle-ci est également courtière et qu'elle aurait été approchée par l'Intimé qui voulait débiter une relation avec elle;

[31] Une conversation téléphonique entre la syndique adjointe et l'Intervenante 2 se retrouve aux pièces R-29, R-30 et R-31;

[32] Lors de ces conversations, l'Intervenante 2 énonce qu'effectivement elle aurait reçu une vidéo à caractère sexuel explicite (pièce R-27);

[33] Elle aurait également eu des échanges avec l'Intimé via la plateforme « Messenger » à compter du 23 mars 2023;

[34] En tout temps, l'Intervenante 2 n'a jamais rencontré l'Intimé et quant à elle, après quelque temps, elle a décidé de fermer tous ses comptes de transmission afin de ne plus avoir affaire à l'Intimé;

[35] Lors des conversations téléphoniques avec la syndique adjointe, l'Intervenante 2, bien qu'elle énonce certains éléments troublants de ses échanges avec l'Intimé, utilise souvent un ton neutre quant au comportement de l'Intimé. Elle admet avoir reçu du contenu à caractère sexuel explicite et admet que certains commentaires de l'Intimé dans ses écrits peuvent sembler extrêmes et qu'elle n'y adhère pas du tout.

### **Intervenant 3**

[36] Lors de son entrevue avec la syndique adjointe, l'Intervenant 3 mentionne qu'il aurait été approché par un individu qui l'aurait mépris pour l'Intimé et cet individu l'aurait invectivé de toutes sortes de qualificatifs allant de l'envoi de produits pornographiques à un comportement déviant, suite à quoi, l'Intervenant 3 aurait dit à cet individu qu'il prétend ne pas connaître lors de l'entrevue, qu'il ne s'agit pas de lui, mais d'une autre personne. Il veut par sa démarche que l'Intimé cesse tous ses comportements, car cela nuit grandement à l'image de la profession dans la région;

### **Intervenante 4**

[37] L'Intervenante 4 aurait reçu la pièce R-21, qui constitue une vidéo « jouet sexuel » le 28 février 2024;

[38] L'Intervenante 4 aurait encaissé la somme de 900 \$ les 26, 27 et 28 février 2024 (pièce R-11). Ces transferts d'argent étaient effectués à partir du compte de l'Intimé;

[39] L'Intervenante 4 serait une amie de l'Intervenante 1;

#### **Intervenant 5**

[40] Toujours selon la preuve, l'Intervenant 5 serait la personne qui aurait, de façon anonyme, alerté le propriétaire de l'agence Via Capitale Saguenay/Lac-Saint-Jean, M. Jean-Maxime Mercier, du comportement douteux de l'Intimé;

[41] Après le témoignage de la syndique adjointe, la procureure déclare sa preuve close;

#### **Contre-interrogatoire de la syndique adjointe**

[42] Quant à l'Intervenante 1, il appert qu'après l'ensemble des éléments qui ont été déclarés dans son entrevue, elle aurait continué ses relations avec l'Intimé, tel qu'il appert de la pièce D-1 qui constitue des captures d'écran de messages entre l'Intervenante 1 et l'Intimé, on peut voir la date du 10 mai 2024;

[43] À l'étude de la pièce D-1, on voit que l'Intervenante 1 et l'Intimé ont continué à faire des affaires ensemble nonobstant ce qui est allégué lors de l'entrevue entre l'Intervenante 1 et la syndique adjointe;

[44] Il semblerait également à l'étude de la preuve documentaire discutée qu'il n'y ait pas eu d'incident après l'automne 2024;

#### **IV. PREUVE DE LA PARTIE INTIMÉE**

[45] L'Intimé témoigne à l'effet qu'effectivement, il ne nie pas avoir transmis le matériel pornographique apparaissant aux pièces déposées par la syndique adjointe dans le présent dossier;

[46] Il ne nie pas avoir des problèmes de nature sexuelle, et que cette situation a été causée par des expériences traumatisantes survenues au cours de son enfance;

[47] Par ailleurs, il insiste que jamais l'envoi du matériel pornographique allégué n'a été adressé à quelque cliente que ce soit et que s'il y avait transfert de matériel, celui-ci se faisait de façon consentante;

[48] L'Intimé allègue qu'à certaines circonstances, il aurait payé les personnes auxquelles il transférait ce matériel, à l'exception de l'Intervenante 1, qui lui aurait retourné son argent, les autres ont toujours accepté le paiement, incluant l'Intervenante 2;

[49] Il énonce également avoir informé sa conjointe, présente à l'audition et qui témoignera ultérieurement, avoir eu des relations sexuelles avec plusieurs partenaires alors qu'il était en relation avec elle;



[50] Il témoigne à l'effet que ses comportements ont cessé lors de la divulgation à sa conjointe, qui aurait eu lieu à la fin de l'automne 2024;

[51] La conjointe de l'Intimé témoigne, mais simplement pour appuyer son conjoint et confirmer qu'il l'avait informé de l'ensemble des gestes qu'il aurait pu poser et qui sont allégués dans la Requête et la preuve documentaire déposée;

## V. ANALYSE ET DISCUSSION

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

[53] Contrairement à ce qui est allégué à la Requête, les faits ne se sont pas déroulés de 2021 à 2025, mais plutôt de 2021 à la mi-2024;

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

[55] Il faut conclure de la preuve que l'envoi des vidéos pornographiques a été fait à l'Intervenante 1, l'Intervenant 2 et l'Intervenante 4;

[56] Il faut conclure également qu'il n'y a aucun événement récent qui soit survenu;

[57] Il y a de nombreuses contradictions des témoignages respectifs de la Plaignante, de l'Intervenante 1, et de l'Intimé;

[58] Or, au stade de la suspension provisoire, ces contradictions n'ont aucun impact soit positif ou négatif, aux yeux du Comité, compte tenu que la seule question consiste à déterminer si la protection immédiate du public peut justifier d'exclure un professionnel de la pratique alors qu'il n'a pas encore été condamné pour les infractions qui lui sont reprochées;

[59] Le [Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec](#), R.R.Q. ch. C-73.2, r. 6 (*Règlement*), adopté en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, RLRQ c. C-73.2 prévoit que :

27. La plainte peut requérir la suspension provisoire immédiate du permis ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates lorsque l'un des agissements suivants est reproché au titulaire du permis :

2° avoir commis une infraction de nature telle que la protection du public risque d'être compromise s'il continue à exercer ses activités;

[60] Une disposition semblable a été analysée dans la décision *Benhaim c. Médecins*

(*Ordre professionnel des*)<sup>2</sup>, et plus particulièrement aux paragraphes suivants :

[57] Seul l'impératif de protection immédiate du public peut justifier d'exclure un professionnel de la pratique alors qu'il n'a pas encore été condamné pour les infractions qui lui sont reprochées.

[...]

[74] Dans le cadre d'une demande de radiation provisoire, l'intimé a le fardeau d'établir qu'il existe un risque immédiat pour la protection du public si l'appelant continue d'exercer sa profession.

[...]

[79] L'absence d'examen des circonstances concrètes qui compromettent la protection du public constitue une erreur manifeste et dominante, telle que décidée par le Tribunal dans *Mailloux c. Médecins (Ordre professionnel des)* [9].

[80] Le Tribunal réitère les propos énoncés dans *St-Pierre c. Notaires (Ordre professionnel des)* [10]

[30] À l'évidence, toute infraction au Code des professions est susceptible de porter atteinte à la protection du public mais, dans le cadre d'une demande de radiation provisoire, l'intimé a le fardeau d'établir qu'il existe un risque pour la protection du public si le professionnel continue à exercer sa profession et, avant d'arriver à une telle conclusion, le Conseil doit analyser la preuve qui lui est présentée.

[31] L'appelant reproche au Conseil de ne pas avoir analysé la preuve eu égard à cette notion de protection du public, et de s'être contenté de faire une équation entre la gravité des infractions et l'existence d'un risque pour la protection du public.

(Le Comité souligne, références omises)

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

[62] De même, dans la décision *Benhaim c. Médecins (Ordre professionnel des)* précitée, le Tribunal des professions affirme :

[82] L'intimé fait valoir que de ne pas rendre une décision de radiation provisoire dans les circonstances du présent dossier enverrait un message d'impunité. Avec égard, le Tribunal estime que le véritable débat au stade de la radiation provisoire est de déterminer si une mesure aussi radicale que

---

2 *Benhaim c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2017 QCTP 83 (CanLII);

celle-ci est justifiée au nom de la protection immédiate du public.

(Le Comité souligne)

[63] Or, le Comité est du même avis que le Tribunal des professions dans l'arrêt *Benhaim c. Médecins (Ordre professionnel des)* précité lorsqu'il décline la question de la façon suivante :

[86] Ceci dit, qu'il y ait preuve « à première vue » ou non concernant les infractions d'entrave, si le critère de la nécessité de procéder à une radiation provisoire pour assurer la protection du public n'est pas satisfait, il faudra attendre l'audition sur le fond de la plainte pour déterminer si la preuve permet d'obtenir une condamnation à l'égard de ces deux infractions, avant de sanctionner le comportement de l'appelant.

(Le Comité souligne)

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

[65] Dans la décision *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Arseneault*<sup>3</sup>, rendue par notre collègue, Me Daniel M. Fabien, ce dernier au nom du Comité énonce ce qui suit :

[35] Dans l'affaire *Desrochers c. Lebel*<sup>[4]</sup>, la Cour du Québec a décidé que le syndic doit établir à l'aide de faits concrets que le courtier immobilier présente, pour le moment présent et pour le futur, un risque pour la protection du public.

[36] En l'espèce, de l'avis du Comité, il n'y a aucun fait concret qui établit qu'il y a un risque pour la protection du public si l'intimé continue à exercer la profession.

(Références omises)

[66] Dans la décision *Desrochers c. Lebel* précitée, l'honorable juge Hermina Popescu énonce :

[56] Avec respect, ceci ne constitue pas une motivation de la décision quant à ce critère. Le *Comité* fait une équation entre la gravité des infractions reprochées à *Desrochers* et l'existence d'un risque pour la protection du public, équation qui ne constitue pas une motivation. Le *Comité* n'explique pas pourquoi, au moment présent et pour le futur, il y a risque pour la protection du public. Il n'explique pas, même de façon implicite<sup>17</sup>, pourquoi il ne tient pas compte du délai écoulé entre les actes reprochés à *Desrochers* et le dépôt de la *Requête en suspension provisoire*, pourquoi il ne tient pas

---

3 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Arseneault*, 2023 CanLII 128694 (QC OACIQ);

compte non plus du respect par *Desrochers* des termes de la proposition concordataire.

[65] Le Tribunal considère que la seule conclusion raisonnable dans les circonstances était de rejeter la *Requête en suspension provisoire* car la preuve ne permettait pas de conclure que la protection du public risque d'être compromise si *Desrochers* continue à pratiquer sa profession.

(Le Comité souligne)

[67] Dans la décision *Climan c. Médecins (Ordre professionnel des)*<sup>4</sup>, le Tribunal des professions sous la plume de l'honorable Érick Vanchestein, J.C.Q., énonce :

[102] Avant de prononcer une radiation provisoire immédiate, un Conseil de discipline doit avoir une conviction profonde qu'aucune autre avenue n'est possible pour assurer la protection du public et non se laisser emporter par des impressions négatives reliées aux comportements reprochés dans la plainte.

(Le Comité souligne)

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

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

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

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

**REJETTE** la requête demandant l'émission d'une ordonnance de suspension provisoire envers l'Intimé;

**AUTORISE** la notification par Todoc des présents motifs aux procureurs ainsi qu'aux parties pour valoir signification;

**DEMANDE** au secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties pour fixer l'audition sur culpabilité de façon péremptoire;

**LE TOUT** frais à suivre;

---

<sup>4</sup> *Climan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2024 QCTP 5 (CanLII);

---

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

---

Mme Marie-Claude Cyr, courtière immobilière  
Membre du Comité de discipline

---

M. Stéfan Martin, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

Me Fabienne Gariépy  
Procureure de la partie plaignante

Me Dominic Bouchard  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 17 et 18 juin 2025