

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2547

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat
Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

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

Partie plaignante

c.

TANVIR AHMED, (E9887)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIFFUSION, DE NON-DIVULGATION ET DE NON-PUBLICATION DES NOMS ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE, DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE ET DE NATURE FINANCIÈRES SE TROUVANT DANS LA PREUVE DE TOUT AUTRE DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER ET DE L'ENTIÈRETÉ DES PIÈCES SP-14 ET SP-15 ET CE, EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 23 avril 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-24-2547;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Anthony Battah et de son côté, l'intimé était présent par visioconférence et se représentait seul;

I. La plainte

[3] La plainte se lisait comme suit :

1. À Montréal, le ou vers le 6 juin 2020 a conclu le contrat de courtage BCS 40429, sans s'assurer de la capacité juridique de sa cliente A.R.P., contrairement aux articles 30 et 62 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);

2. À Brossard, à compter du ou vers le 6 juin 2020, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage BCS 40429, n'a pas transmis sans délai à son agence tous les renseignements nécessaires afin qu'elle puisse remplir ses obligations liées à la tenue des registres et dossiers, contrairement aux articles 1, 10, 11 et 13 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) et 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* (RLRQ c C-73.2, r 1).

[4] L'intimé informe alors le Comité qu'il réitère son plaidoyer de culpabilité à la plainte telle que rédigée et qui appert au plaidoyer écrit du 13 avril 2025 et le Comité, après s'être assuré que ledit plaidoyer était libre et volontaire, déclare l'intimé coupable;

II. Preuve sur culpabilité et sanction

[5] Me Battah, pour la partie plaignante, produit avec le consentement de la partie intimée les pièces suivantes :

SUR CULPABILITÉ :

PIÈCE P-1 Attestation de titulaire de permis de Tanvir Ahmed, datée du 8 mai 2024;

SUR SANCTION :

PIÈCE SP-1 Demande d'assistance d'A.A. et S.H., reçu à l'OACIQ le 16 août 2021;

PIÈCE SP-2 En liasse, documents transmis par A.A. à Alex Nunez le 5 octobre 2021;

PIÈCE SP-3 En liasse, courriel de Josée Berthiaume à Mylène Maisonneuve-Letarte, daté du 7 octobre 2021 et ses documents joints;

PIÈCE SP-4 En liasse, échange de courriels entre Mylène Maisonneuve-Letarte, Chantal Pelletier et Daniel Caputo, daté entre le 7 et le 8 octobre 2021 et ses documents joints;

PIÈCE SP-5 En liasse, extraits de l'index des immeubles – Lot 1 094 509 du Cadastre du Québec, datés du 20 décembre 2021 et du 17 mai 2023;

PIÈCE SP-6 Acte de vente, daté du 28 juillet 2008;

PIÈCE SP-7 Acte de cession, daté du 23 juillet 2011;

PIÈCE SP-8 Avis de préinscription à la suite d'une demande introductive d'instance en passation de titre, daté du 9 mai 2022;

PIÈCE SP-9 Déclaration de transmission, datée du 11 novembre 2022;

PIÈCE SP-10 Enregistrement vidéo d'une rencontre virtuelle entre Alexandre Molinier et Tanvir Ahmed, daté du 7 juin 2023;

PIÈCE SP-11 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier, Chantal Pelletier et Daniel Caputo, daté entre le 7 et le 14 juin 2024 et ses documents joints;

PIÈCE SP-12 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier, Chantal Pelletier et Daniel Caputo, daté entre le 7 et le 26 juin 2024 et son document joint;

PIÈCE SP-13 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier et A.A., daté entre le 7 et le 19 juin 2024 et ses documents joints;

PIÈCE SP-14 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier et A.A., daté entre le 3 et 4 juillet 2024 et son document joint;

PIÈCE SP-15 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier et A.A. daté entre le 4 et le 9 juillet 2024 et ses documents joints;

[6] Me Battah produit comme pièce SP-16 le résumé conjoint des faits qui se lit comme suit :

Présentation de l'Intimé

1. Un permis d'agent immobilier affilié fût délivré par l'Association des courtiers immobiliers du Québec à Tanvir Ahmed (ci-après l'« **Intimé** ») le 18 janvier 2010, tel qu'il appert de la **pièce P-1**;
2. Au moment des faits visés par la présente plainte disciplinaire, l'Intimé était détenteur d'un permis de courtier immobilier délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (ci-après « **OACIQ** ») et à l'emploi de l'agence immobilière CENTOR inc., tel qu'il appert de la **pièce P-1**;
3. L'Intimé n'a aucun antécédent disciplinaire;

Démarches d'enquête

4. Le 16 août 2021, une demande d'assistance provenant de A.A. et S.H. est reçue par l'OACIQ, concernant l'Intimé et son collègue, M. Arifur Dewan, tel qu'il appert de la **Pièce SP-1**;

5. L'enquête d'Alexandre Molinier, en sa qualité de syndic adjoint de l'OACIQ (ci-après « **Plaignant** »), permet d'établir les faits pertinents qui suivent;

CHEF 1 — OMISSION DE S'ASSURER DE LA CAPACITÉ JURIDIQUE DE SA CLIENTE

6. Le 6 juin 2020, le contrat de courtage exclusif BCS 40429 visant la vente de l'immeuble situé au 5605, rue des Perce-Neige à Montréal-Nord est signé entre l'Intimée et A.R.P., tel qu'il appert de la **Pièce SP4(4)**;

7. À cette même date, et bien qu'il soit indiqué la date du 6 juin 2024, l'Intimé procède à la vérification de l'identité de A.R.P. via le formulaire IV 58583, tel qu'il appert de la **Pièce SP-4(5)**;

8. L'immeuble est inscrit sur Centris le 11 juin 2020, tel qu'il appert de la **Pièce SP-3(5)**;

9. La déclaration du vendeur DS 45864 alors affichée sur Centris est majoritairement non complétée, tel qu'il appert de la **Pièce SP-3(4)**;

10. Tant sur le contrat de courtage exclusif BCS 40429 que sur l'affichage Centris, il est déclaré que A.R.P. est l'unique propriétaire de l'immeuble, tel qu'il appert des **Pièces SP-4(4) et SP-3(3)**;

11. Arifur Dewan et l'Intimé sont tous deux courtiers inscripteurs de l'immeuble visé par le contrat de courtage exclusif – vente BCS 40429, tel qu'il appert de la **Pièce SP-3(3)**;

12. C'est d'ailleurs Arifur Dewan qui communique de manière générale avec A.R.P. et le promettant-acheteur, A.A., plutôt que l'Intimé;

13. Le 8 septembre 2020, la promesse d'achat PA 64500 visant l'achat du 5605, rue Des Perce-Neige à Montréal-Nord est signée par A.A. et S.H. par l'intermédiaire d'Arifur Dewan, tel qu'il appert de la **Pièce SP-2(3)**;

14. La promesse d'achat PA 64500 est acceptée par A.R.P. le 10 septembre 2020, tel qu'il appert de la **Pièce SP-2(5)**;

15. La date d'occupation prévue est alors le 1^{er} octobre 2020;

16. Le 14 septembre 2020, les promettants-acheteurs reçoivent et signent la déclaration du vendeur DS 45864, tel qu'il appert de la **Pièce SP-2(7)**;

17. Le 18 septembre 2020, à la suite de l'inspection, la modification AM 54967 est signée par les promettants-acheteurs ainsi que A.R.P., tel qu'il appert de la **Pièce SP-2(4)**;
18. Cette modification prévoit une diminution de prix, un acte de vente le 30 septembre 2020, ainsi que la prise de possession de l'immeuble en date du 1^{er} octobre 2020;
19. La lettre d'approbation hypothécaire des promettants-acheteurs est obtenue le 21 septembre 2020, tel qu'il appert de la **Pièce SP-2(6)**;
20. Avant la date prévue pour procéder à l'acte de vente, le notaire devant instrumenter la transaction avise les parties qu'il ne pourra procéder à la date prévue du fait que A.R.P. n'est pas l'unique propriétaire de l'immeuble visée à la PA 64500;
21. Le défunt mari de A.R.P. était également propriétaire de l'immeuble, tel qu'il appert des **Pièces SP-5, SP-6, SP-7**;
22. La succession du défunt mari de A.R.P. est à ce moment non complétée;
23. Le 3 octobre 2020, la modification AM 59619 est signée par les promettants-acheteurs tel qu'il appert de la **Pièce SP-2(2)**;
24. Cette modification prévoit la prise de possession et d'occupation en date du 1^{er} septembre 2021,
25. Au moment de la transmission de la demande d'assistance, soit 16 août 2021, l'acte de vente n'est toujours pas intervenu;
26. Le 10 mai 2022, un avis de préinscription est publié à la suite d'une demande introductive d'instance en passation de titre, en dommages et en désignation d'un liquidateur est faite par A.A. à l'encontre de A.R.P., la succession et als., dont l'Intimé, tel qu'il appert des **Pièces SP-8, SP-14 et SP-15**;
27. Le 11 novembre 2022, la déclaration de transmission de l'immeuble visée est obtenue en faveur des héritiers du défunt, tel qu'il appert de la **Pièce SP-9**;
28. Le 16 novembre 2022, la modification AM 56242 est signée par les promettants-acheteurs ainsi que A.R.P., tel qu'il appert de la **Pièce SP-12(3)**;
29. Cette modification prévoit un acte de vente et une prise de possession en date du 31 janvier 2023;
30. Le 4 février 2024, la Cour supérieure autorise la vente de l'immeuble conformément à la promesse d'achat amendée, le tout tel qu'il appert de la **Pièce SP-16**;

31. Au mois de février 2024, un règlement intervient entre les promettants-acheteurs, l'Intimé, Arifur Dewan, l'agence immobilière CENTOR inc. et le FARCIQ, relativement à l'action intentée en justice par A.A., tel qu'il appert de la **Pièce SP-16**;

32. L'acte de vente intervient finalement le 13 septembre 2024;

33. Le 7 juin 2023, en rencontre d'enquête avec Alexandre Molinier, l'Intimé reconnaît qu'il n'a pas vérifié l'index des immeubles dans le cadre de sa vérification de la capacité juridique de A.R.P., bien qu'il fût au courant du décès du mari de cette dernière, tel qu'il appert de la **Pièce SP-10**;

CHEF 2 : TENUE DES REGISTRES ET DOSSIERS

34. Dans le cadre de l'enquête, une demande est acheminée le 7 octobre 2021 à la directrice de l'agence CENTOR inc. afin d'obtenir l'intégralité des documents et correspondances concernant l'immeuble sis au 5605, rue Des Perce-Neige à Montréal-Nord;

35. Le 8 octobre 2021, le Plaignant reçoit de l'agence les documents suivants :

- Un extrait du certificat de localisation concernant le 5605, rue des Perce-Neige à Montréal-Nord;
- Le relevé de compte de taxes municipales de 2020;
- Le contrat de courtage exclusif – vente BCS 40429;
- Le formulaire de vérification de l'identité IV 58583;
- La fiche descriptive Centris;

Le tout tel qu'il appert de la **Pièce SP-4**;

36. Le dossier tenu par l'agence est largement incomplet en ce qu'il ne comprend pas :

- de document de vérification de l'identité de l'acheteur, tel qu'il appert de la **Pièce SP-13(1)**;
- de déclaration de transmission;
- de testament;
- de document attestant de la capacité légale de la vendeuse;
- la déclaration du vendeur DS 45864 signée le 6 juin 2020;
- la PA 64500 du 8 septembre 2020;
- la modification AM 56242;
- la modification AM 59619;
- la modification AM 54967;
- le certificat de localisation est visiblement incomplet et ne comporte que cinq (5) pages (voir **Pièce SP-3(6)**, soit celui transmis par Centris comprenant huit (8) pages);

37. Le 7 juin 2024, une deuxième demande est transmise par le Plaignant à la directrice de l'agence CENTOR inc. afin d'obtenir le dossier tenu par l'agence, tel qu'il appert des **Pièces SP-12 et SP-13**;

38. Plusieurs documents sont alors transmis pour une première fois au Plaignant, tel qu'il appert des **Pièces SP-12 et SP-13**;

39. D'autres documents ne sont toujours pas au dossier, étant inexistantes, tel qu'il appert des **Pièces SP-12 et SP-13**;

40. Le 7 juin 2023, en rencontre d'enquête avec Alexandre Molinier, l'Intimé reconnaît que le dossier de l'agence est incomplet, tel qu'il appert de la **Pièce SP-10 à compter de la minute 21 :20**;

[7] Me Battah déclare sa preuve close et l'intimé n'ayant pas de preuve à offrir, la preuve est déclarée close de part et d'autre et les parties sont invitées à faire leurs représentations sur sanction;

III. Représentations sur sanction

[8] Me Battah indique que pour le chef 1, l'article de rattachement est l'article 30 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), pour le chef 2 il s'agit de l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences* (RLRQ c C-73.2, r 4;

[9] Puis Me Battah informe que le plaidoyer de culpabilité et les sanctions ont été négociés entre son bureau et Me Consister alors avocat de l'intimé et que dès lors il s'agit de recommandations communes négociées par des avocats d'expérience;

[10] Il rappelle les enseignements de la Cour Suprême du Canada dans la cause *R. c. Anthony Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII) ainsi que dans la cause de *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII) alors que l'intérêt public doit imposer au décideur le respect des recommandations communes sur sanction à moins que lesdites recommandations déconsidèrent l'administration de la justice ou soit contraire à l'intérêt public;

[11] Pour appuyer ses recommandations, Me Battah, pour la partie plaignante, cite la cause de *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QCCA), cause qui fait école en matière d'imposition de sanction en matière disciplinaire;

[12] Les objectifs de l'imposition d'une sanction sont :

- En premier lieu, la protection du public;
- L'effet dissuasif de récidiver;
- L'exemplarité pour la profession;
- Le droit pour le professionnel de gagner sa vie;

[13] Ces objectifs doivent tenir compte des facteurs objectifs et subjectifs, aggravants

ou atténuants propres au dossier à l'étude afin que la sanction imposée soit individualisée;

[14] De plus, Me Battah souligne qu'en vertu de la décision de *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 (CanLII), les facteurs subjectifs ne doivent jamais supplanter l'intérêt public qui est la mission première de tout ordre professionnel;

[15] Puis, Me Battah examine les facteurs objectifs aggravants concernant le chef 1 indiquant que le devoir de vérification de la capacité de la partie est au cœur de la profession et que dans le présent cas, une simple vérification au registre immobilier aurait démontré que la propriété était au nom des deux conjoints dont l'un était décédé et qu'aucune déclaration de transmission n'avait été inscrite;

[16] C'est une vérification de base et, dans le présent dossier, les conséquences de cette omission ont eu des effets dévastateurs et la vente qui aurait dû être complétée en 2020, s'est finalement conclu en 2024;

[17] Au niveau du chef 2, la faute a aussi une gravité importante, car le mécanisme est mis en place pour permettre aux agences de faire un suivi des dossiers et s'assurer que les courtiers rattachés à elles respectent les règlements de l'organisme;

[18] Ici, le manque de documentation était des plus important;

[19] Au niveau des facteurs subjectifs atténuants, l'avocat de la partie plaignante indique que l'intimé a plaidé coupable à la première occasion, a reconnu ses fautes et bien collaboré avec l'enquête du syndic;

[20] Me Battah souligne aussi que l'intimé était plutôt un observateur dans ce dossier et que c'était plutôt le courtier Dewan qui traitait avec la vendeuse;

[21] L'intimé était un courtier expérimenté au moment de la faute, il a offert au syndic adjoint une collaboration exemplaire tout en démontrant beaucoup de regrets pour la vendeuse et les acheteurs;

[22] Le risque de récidive est aux yeux du syndic est très faible compte tenu de l'attitude de l'intimé qui a pris ses responsabilités, fait preuve d'introspection et démontré du repentir;

[23] Me Battah fait ensuite une révision de la jurisprudence et cite les causes suivantes :

Tonghioiu c. Bardier, [2023 CanLII 61923](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bouchard, [2022 CanLII 101741](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Kénol, [2024 CanLII 21728](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lebire, [2021 CanLII 91575](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lubain, [2023 CanLII 58406](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord, [2024 CanLII 34178](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Jolander, [2021 CanLII 51212](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Papageorgiou, [2020 CanLII 101555](#)

[24] Ces causes démontrent la fourchette des sanctions pouvant être imposées en semblables matières;

[25] Donc, les sanctions recommandées sont les suivantes :

Chef 1 : une amende de 4 000\$, plus l'obligation de suivre une formation sur la vérification de l'identité;

Chef 2 : une amende de 4 000\$ plus l'obligation de suivre deux formations concernant la documentation;

[26] L'intimé n'a rien à ajouter et se déclare d'accord avec les recommandations sur sanction de la partie plaignante;

IV. Analyse et décision

[27] En la présente affaire, les parties font des recommandations communes;

[28] En pareilles circonstances, le Comité doit traiter ces recommandations avec beaucoup de respect ;

[29] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. Il doit y donner suite, sauf s'il les croit contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[30] La Cour suprême établit que les recommandations communes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice ¹.

¹ *R. c. Anthony-Cook*, [2016 CSC 43 \(CanLII\)](#), [2016] 2 RCS 204;

[31] Dans cet arrêt, la Cour suprême précise que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue lorsque les avocats des parties présentent une recommandation commune sur sanction, notamment en regard de ce qui suit, à savoir :

[40] En plus des nombreux avantages que les recommandations conjointes offrent aux participants dans le système de justice pénale, elles jouent un rôle vital en contribuant à l'administration de la justice en général. La perspective d'une recommandation conjointe qui comporte un degré de certitude élevé encourage les personnes accusées à enregistrer un plaidoyer de culpabilité. Et les plaidoyers de culpabilité font économiser au système de justice des ressources et un temps précieux qui peuvent être alloués à d'autres affaires. Il ne s'agit pas là d'un léger avantage. Dans la mesure où elles font éviter des procès, les recommandations conjointes relatives à la peine permettent à notre système de justice de fonctionner plus efficacement. Je dirais en fait qu'elles lui permettent de fonctionner. Sans elles, notre système de justice serait mis à genoux, et s'effondrerait finalement sous son propre poids.

[41] Cependant, comme je l'ai mentionné, la présentation de recommandations conjointes ne reste possible que si les parties sont très confiantes qu'elles seront acceptées. Si elles doutent trop, les parties peuvent plutôt choisir d'accepter les risques d'un procès ou d'une audience de détermination de la peine contestée. Si les recommandations conjointes en viennent à être considérées comme des solutions de rechange insuffisamment sûres, l'accusé en particulier hésitera à renoncer à un procès et à ses garanties concomitantes, notamment la faculté cruciale de mettre à l'épreuve la solidité de la preuve du ministère public.

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimerait que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement du système de justice. Un seuil moins élevé que celui-ci jetterait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement. Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.

(nos soulignements)

[32] Dans le présent dossier, le Comité ne voit pas de raisons pour se dissocier des recommandations communes qui sont justes, proportionnées sur la question;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

CHEFS 1 ET 2 :

PRENDS ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé Tanvir Ahmed sur les chefs 1 et 2 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Tanvir Ahmed coupable des chefs 1 et 2 et plus particulièrement comme suit :

CHEF 1 : pour avoir contrevenu à l'article 30 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* ;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 1 de la plainte;

CHEF 2 : 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 du chef 2 de la plainte.

IMPOSE à l'intimé Tanvir Ahmed les sanctions suivantes :

Chef 1 :

ORDONNE une amende de quatre mille dollars (4 000 \$);

ORDONNE à l'Intimé de suivre, dans un délai de trois 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, l'obligation de compléter la formation « *Identification and identity verification: knowing who you're dealing with (Self-study)* » dispensée par l'OACIQ ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'OACIQ 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 lesdites formations ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 2 :

ORDONNE, le paiement d'une amende de 4 000 \$;

ORDONNE à l'Intimé de suivre, dans un délai de trois 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, l'obligation de compléter les formations suivantes : « *Record documentation (Self-study)* » et « *Keeping records and registers (self-study)* », dispensées par l'OACIQ ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'OACIQ 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 lesdites formations ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

CONDAMNE l'Intimé à tous les frais de l'instance.

Me Jean-Pierre Morin avocat
Vice-président du Comité discipline

Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

M. Carlos Ruiz, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Anthony Battah
Avocat de la partie plaignante

M. Tanvir Ahmed
Partie intimée, non représentée

Date d'audience : 23 avril 2025