

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2584

DATE :

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

Vice-président
Membre
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 CULPABILITÉ

I. INTRODUCTION

[1] Le 16 octobre 2025, le Comité se réunit pour procéder à l'audition de la plainte dans le présent dossier.

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

II. LA PLAINTÉ

[3] La plainte dans cette affaire se lit 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*.

III. LA PREUVE SUR CULPABILITÉ

[4] En début d'audition, la procureure du plaignant dépose les pièces P-1 à P-12.

[5] Comme l'intimé se représente seul, la procureure du plaignant fait entendre l'enquêteur au dossier, M. Alex Nunez, et lors de son témoignage, il dépose les pièces P-1 à P-12.

[6] Les pièces P-11 et P-12 consistent en des enregistrements d'un entretien tenu en visioconférence entre M. Nunez et l'intimé, sur support informatique.

[7] Ces pièces contiennent l'avis de *Sierra Jolicoeur* alléguant des aveux extrajudiciaires qui seraient intervenus lors des entretiens tenus en visioconférence.

[8] Du témoignage de M. Nunez et des pièces déposées, principalement la pièce P-3, on peut constater que l'intimé, était en défaut en vertu de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* pour la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2021, avec des arrérages de 23 598,57 \$.

[9] De la pièce P-5, on peut également constater que l'intimé en vertu de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* était en défaut pour un montant de 1 794,71 \$, couvrant la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 2022.

[10] Quant aux pièces P-7 à P-10, ces documents consistent en des demandes et/ou des rappels de l'enquêteur, M. Nunez, afin d'obtenir des documents que l'intimé s'est engagé à fournir lors des entretiens répertoriés aux pièces P-11 et P-12.

[11] À l'étude des pièces P-11 et P-12, soit l'écoute des bandes d'enregistrement de

l'interrogatoire de l'Intimé tenu par l'enquêteur de l'OACIQ, M. Nunez, et à la lecture de l'avis de *Sierra Jolicoeur*, la preuve que ces déclarations constituent des aveux extrajudiciaires a été faite.

IV. LA PREUVE EN DÉFENSE

Le témoignage de l'intimé, M. Robert Giroux

[12] D'emblée, M. Giroux énonce au Comité ne pas avoir remis ni les montants ni les formulaires en temps opportun, tel que requis par la *Loi sur la taxe de vente du Québec* et a ainsi contrevenu à ses obligations pour la période indiquée dans la plainte. Ces aveux seront répétés à plusieurs reprises.

[13] Il témoigne à l'effet qu'il ne faisait pas ses remises fiscales tant personnelles que celles de la TPS/TVQ, tel que prévu par les lois concernées, mais qu'il faisait ses remises de façon sporadique sans jamais s'astreindre à un calendrier. Ainsi, il aurait fait ses remises de façon annuelle par un calcul approximatif et ainsi de suite pour toutes les années apparaissant dans la plainte.

[14] Il reproche également à son « comptable de l'époque » de ne pas s'être occupé des remises de TPS/TVQ.

[15] Il précise que ce « comptable » n'est plus à son service et qu'il est à la recherche d'un autre « comptable ».

[16] Il attribue son comportement à de la négligence. On peut d'ailleurs retrouver ses aveux à la minute 00 :45 :19 de la bande maître de l'enregistrement de l'audition.

[17] D'ailleurs, ces aveux sont réitérés de façon répétée, tout au long de l'audition.

[18] Quant au chef 2, M. Giroux témoigne à l'effet qu'effectivement, les documents n'ont pas été remis à l'enquêteur, M. Nunez, mais que ce défaut ne lui est pas attribuable étant donné qu'il aurait donné des instructions à son « comptable » ou le « comptable » de son agence, mais il ne se souvient plus lequel.

[19] Cela constitue également un aveu judiciaire rendu en cours d'instance.

[20] Par ailleurs, M. Giroux ne dépose aucun document confirmant ses dires, celui-ci se contentant d'énoncer que les nombreux défauts vis-à-vis les autorités fiscales ont fait en sorte que pour corriger sa situation financière, il a dû disposer de sa propriété et que, suite à la vente de cette propriété, un divorce est survenu entre lui et sa conjointe et qu'il a utilisé sa part de capital pour acquitter la presque totalité de sa dette fiscale.

[21] Conséquemment, il avait peu d'énergie pour effectuer la remise des documents à l'enquêteur, M. Nunez.

[22] L'Intimé ne comprend pas pourquoi l'OACIQ enquête sur lui, étant donné qu'il a réglé

tout son contentieux avec les autorités fiscales (sauf une balance d'environ 50 000 \$) et qu'en conséquence, il n'aurait commis aucun geste répréhensible.

[23] Il est par ailleurs incapable d'expliquer pourquoi en date de l'audition, soit en 2025, il n'a toujours pas remis les documents demandés par l'enquêteur, M. Nunez, représentant le syndic adjoint, demande qui a été faite en 2023, soit il y a plus de deux ans.

V. LES PLAIDOIRIES

A) Par la partie plaignante

Quant au Chef 1

[24] Me Durocher s'en remet à la preuve documentaire ainsi qu'aux aveux de l'intimé tenus séance tenante.

[25] Le Comité doit retenir comme article de rattachement l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[26] La procureure du plaignant énonce qu'elle a rencontré son fardeau de preuve par les témoignages de l'enquêteur, M. Alex Nunez, et le dépôt de l'ensemble des pièces ainsi que les aveux de l'intimé.

[27] Elle énonce également que compte tenu des aveux judiciaires tenus devant le Comité, cela vient s'ajouter à la preuve déjà présentée.

[28] En matière de fardeau de preuve, la procureure du plaignant a déposé la décision *Bisson c. Lapointe*¹, dans laquelle la Cour d'appel énonce :

[66] Il est bien établi que le fardeau de preuve en matière criminelle ne s'applique pas en matière civile. Il est tout aussi clair qu'il n'existe pas de fardeau intermédiaire entre la preuve prépondérante et la preuve hors de tout doute raisonnable, peu importe le « sérieux » de l'affaire. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *F.H. c. McDougall*, a explicitement rejeté les approches préconisant une norme de preuve variable selon la gravité des allégations ou de leurs conséquences.

(Le Comité souligne, références omises)

¹ *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII);

[67] Cependant, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités. Comme démontré plus haut, le Conseil avait bien à l'esprit cette norme et la proposition des juges majoritaires qui soutient le contraire est, avec égards, injustifiée.

[29] À la lecture des paragraphes précédents, on peut voir que le fardeau de preuve du plaignant en est un de prépondérance des probabilités.

[30] Quant à la preuve que l'intimé aurait dû présenter, la procureure du plaignant réfère le Comité à la décision *Chiropraticiens (Ordre professionnel des) c. Gagnon*², dans laquelle on peut lire au paragraphe 48 :

[48] De son côté, l'intimée, bien qu'elle n'ait pas le fardeau de la preuve, doit aller plus loin que de soulever un doute sur sa culpabilité. Le moyen le plus efficace pour elle de s'attaquer à la preuve de la plaignante et lui faire perdre son caractère prépondérant est de présenter une preuve contraire.

[31] Il est clair dans la présente affaire qu'aucune preuve contraire aux actes reprochés n'a été présentée devant le Comité.

[32] Quant au chef 1, de façon plus spécifique, la procureure du plaignant nous réfère à la décision *OACIQ c. Fecteau*³ :

[88] Pour le Comité, l'administration de la TPS/TVQ provenant des transactions auxquelles l'intimé a participé est en lien direct avec ses activités professionnelles. Par ailleurs, si l'intimé s'approprie ces taxes remises par les clients, il touche donc ces sommes sans droit. Il est difficile de concevoir que ces gestes posés dans le cadre de ses activités professionnelles quotidiennes ne puissent pas faire partie de ses fonctions professionnelles, ce serait là limiter et circonscrire trop étroitement les fonctions d'agent immobilier. De plus, si comme en l'espèce, l'origine du comportement émane de la relation contractuelle entre son courtier et l'intimé, comment peut-on soutenir qu'il n'y a aucun lien avec l'exercice de la profession? Pour les membres du Comité, il apparaît clairement que le fait d'avoir au moment de la signature du contrat fourni de faux numéros de taxes est un comportement directement en lien avec la profession.

(Le Comité souligne)

[33] À l'égard des décisions citées ci-devant, le Comité conclut que le plaignant a rencontré son fardeau de preuve et que l'administration de la TPS/TVQ provenant des transactions auxquelles l'intimé a participé est en lien direct avec ses activités professionnelles.

² *Chiropraticiens (Ordre professionnel des) c. Gagnon*, 2021 QCCDCHIR 16 (CanLII);

³ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Fecteau*, 2013 CanLII 6279 (QC OACIQ);

Quant au Chef 2

[34] Outre les aveux de l'intimé lors de son témoignage, la procureure du plaignant nous réfère à la décision *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Kordlouie*⁴. Dans cette décision, le Comité énonce :

[209] Dans *Marin c. Ingénieurs forestiers*, le Tribunal des professions rappelle que l'obligation qui incombe au professionnel de remettre les documents demandés par le syndic ou de collaborer à son enquête en est une de résultat.

(Le Comité souligne, référence omise)

[210] Les tribunaux ont d'ailleurs confirmé à plusieurs reprises qu'il est de première importance pour un professionnel de collaborer et de donner suite aux demandes du syndic.

[211] Les contraventions d'un professionnel à cette obligation compromettent le fonctionnement du système disciplinaire, ébranlent la confiance du public et portent ombrage à l'ensemble de la profession.

[35] À la lumière de la décision précitée, il faut en conclure que l'intimé n'a pas rencontré son obligation de résultat à savoir, la remise des documents demandés par l'enquêteur lors des entretiens en visioconférence.

[36] De plus, l'intimé a reconnu lui-même ne pas avoir acheminé ces documents.

B) Par la partie intimée

Chef 1 et Chef 2

[37] En argumentation, l'intimé fait valoir les points suivants;

- Il reconnaît son défaut d'avoir remis les rapports et les sommes dus, le tout en vertu de la *Loi sur les taxes de vente du Québec*, tel qu'il l'a déjà énoncé lors de son entrevue avec l'enquêteur, M. Nunez (pièces P-11 et P-12);
- Il réitère qu'il a commis ces gestes soit par négligence ou autre, par manque de connaissance du système et il réitère également qu'il aurait corrigé cette situation avec les autorités fiscales, principalement en vendant sa propriété résidentielle et en prenant sa partie de capital pour combler l'ensemble des retraits de sa dette fiscale, sauf un solde d'environ 50 000 \$, incluant les remises de TPS/TVQ;
- Il réitère également qu'il avait confié ces tâches à son « comptable » et que celui-ci n'aurait pas agi en conséquence.

⁴ *Dentistes (Ordre professionnel des) Kordlouie*, 2022 QCCDODQ 6 (CanLII);

[38] Bref, l'intimé n'a présenté aucune preuve devant le Comité qui pourrait l'exonérer des gestes reprochés qu'il a avoués à plusieurs occasions durant l'audition.

[39] La seule défense qu'il utilise tant pour le chef 1 que pour le chef 2 est qu'il avait délégué ces tâches à son « comptable » et que celui-ci n'aurait pas agi en conséquence.

[40] Il est donc clair pour le Comité que l'intimé ne s'est pas déchargé de son fardeau.

ANALYSE ET DÉCISION

[41] Compte tenu du témoignage de l'intimé et principalement de son contenu et des aveux répétés de sa part aux gestes reprochés et énoncés dans la plainte, aveux qui ont eu lieu tant lors de l'audition que lors de son entrevue avec le représentant du syndic, le Comité juge pertinent de reprendre certaines dispositions qui définissent l'aveu.

[42] Ainsi, le *Code civil du Québec* énonce ce qui suit :

2850. L'aveu est la reconnaissance d'un fait de nature à produire des conséquences juridiques contre son auteur.

[...]

2852. L'aveu fait par une partie au litige, ou par un mandataire autorisé à cette fin, fait preuve contre elle, s'il est fait au cours de l'instance ou il est invoqué. Il ne peut être révoqué, à moins qu'on ne prouve qu'il a été la suite d'une erreur de fait.

[43] Compte tenu de ce qui précède, et qu'aucune preuve n'ayant été déposée devant le Comité qui prouverait que pareil aveu a été fait à la suite d'une erreur de fait, le Comité n'a d'autre alternative que de considérer ces aveux de façon entière et complète comme une reconnaissance de l'intimé des actes reprochés dans la plainte. Il est donc coupable des deux chefs retenus contre lui.

[44] Aux fins de clarification cependant, il appert important au Comité d'appliquer ces aveux au droit afin de couvrir toute possibilité de problématiques éventuelles dans la présente affaire.

[45] Des propos discutés ci-devant, le Comité est en mesure de conclure que le plaignant a prouvé les éléments essentiels quant au contenu de la plainte et vu l'absence de toute preuve contraire, le Comité considère que le plaignant s'est déchargé de son fardeau de preuve tant quant au chef 1 qu'au chef 2.

[46] Le Comité constate que l'intimé ne produit aucun écrit, entente ou toute autre preuve documentaire qui viendrait de quelque façon que ce soit corroborer ses dires.

[47] Ainsi, quant au chef 1, l'article de rattachement invoqué est l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, qui s'énonce de la façon suivante :

69. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière, qui puisse être illégal ou qui puisse porter préjudice au public ou à la profession.

[48] Dans l'affaire *OACIQ c. Perreault*⁵, au paragraphe 38, le Comité énonce ce qui suit :

[38] En résumé, un courtier immobilier qui perçoit des taxes reliées à des transactions immobilières auxquelles il a participé, agit dans le cadre de sa profession, tant lorsqu'il perçoit ses taxes, que lorsqu'il les conserve, que lorsqu'il doit les déboursier aux autorités fiscales; les notions d'obligation fiduciaire s'appliquent aussi aux courtiers et ils ne sont pas exempts, comme professionnel, du devoir d'agir avec probité lorsqu'ils détiennent des sommes d'argent qui ne sont pas à eux.

(Le Comité souligne)

[49] L'article de rattachement trouve parfaite application et le Comité est donc en mesure de constater que l'Intimé n'a pas fait ses remises de TPS/TVQ de 2017 à 2022 en temps opportun ni déposé les rapports concomitants.

[50] Quant au chef 2, l'article de rattachement est l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, qui s'énonce de la façon suivante:

105. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, d'une démarche de collecte d'informations par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation, ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme, notamment en dévoilant tous les faits dont il a connaissance, en produisant tous les documents pertinents et en répondant, dans les plus brefs délais, à toute demande selon le mode imposé par la personne qui l'a faite.

Le courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions doit s'assurer de la collaboration de cette société, de ses dirigeants et de ses employés, le cas échéant.

[51] Les pièces P-7 à P-10 démontrent clairement que l'intimé n'a pas respecté les engagements qu'il avait contractés auprès de l'enquêteur du syndic lors des interrogatoires (P-11 et P-12).

[52] Lors de l'audition, l'intimé s'est contenté de dire qu'il avait demandé à son

⁵ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Perreault*, 2014 CanLII 36343 (QC OACIQ);

« comptable » de voir à la transmission de ces documents.

[53] Dans la décision *Gauthier c. Rancourt*⁶, le conseil de discipline citant un article de doctrine, écrit :

[41] Me Ariane Imreh, dans son article intitulé L'obligation de répondre au syndic de son ordre professionnel écrit qu'une fois le fardeau de la preuve du syndic rempli, les justifications qui s'offrent au professionnel pour excuser un manquement à son obligation de collaborer avec le syndic (ou dans ce cas-ci avec l'inspectrice) sont relativement restreintes. Elle rappelle que l'on doit considérer l'obligation de répondre comme prioritaire, cette règle ne devant souffrir d'aucune exception, sauf en cas d'impossibilité absolue. Elle ajoute que les justifications basées sur la charge de travail et la maladie ne satisfont pas habituellement les instances disciplinaires, à l'exception des rares cas où le professionnel a fait preuve de diligence et que son omission résulte d'un concours de circonstances hors de son contrôle.

(Le Comité souligne)

[54] Dans l'arrêt *Terjanian c. Lafleur*⁷, la Cour d'appel s'exprime en ces termes en définissant la portée de l'obligation de collaboration des professionnels avec leur syndic :

[50] En effet, le Conseil de discipline qualifie l'infraction reprochée d'infraction grave mettant en péril « tout le système disciplinaire ». La jurisprudence et la doctrine ont réitéré à maintes reprises l'importance fondamentale de collaborer avec le syndic. Les tribunaux ont tendance à sanctionner l'entrave au travail du syndic plus sévèrement, en raison de son effet hautement préjudiciable sur le système disciplinaire, considérant qu'une sanction sévère dissuade à la fois le professionnel lui-même et les autres membres de l'ordre professionnel de commettre ce type d'infraction qui « paralyse tout le processus d'enquête à la base même des principes de protection du public véhiculés par notre système professionnel ».

(Le Comité souligne)

[55] Il est triste de constater que l'intimé n'a pas semblé prendre au sérieux les demandes de l'enquêteur, M. Nunez, et des conséquences que cela pourrait lui apporter en cas de non-respect.

[56] Il est reconnu dans toute la jurisprudence qu'une entrave faite à un organisme ou ordre professionnel est considéré comme majeur et au cœur de la profession, elle empêche l'ordre ou l'organisme de répondre à sa principale obligation, à savoir la protection du public.

[57] À cet effet, le Comité réfère à la décision *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Kordlouie* déjà citée :

⁶ *Gauthier c. Rancourt*, 2016 CanLII 15503 (QC CDPPQ);

⁷ *Terjanian c. Lafleur*, 2019 QCCA 230 (CanLII);

[205] Le fait que le professionnel ait délégué la gestion du paiement de ses honoraires à la clinique au sein de laquelle il exerce n'exonère pas sa responsabilité de voir au respect de cette obligation déontologique.

[206] L'erreur de droit, soit que le professionnel n'était pas au courant des règles déontologiques constituant cette infraction n'est pas une défense admissible en droit disciplinaire.

(Références omises)

[58] Considérant les aveux de l'intimé aux deux chefs contenus à la plainte lors de son témoignage devant le Comité et de la preuve du plaignant, le Comité doit accueillir la plainte telle que déposée.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE l'intimé coupable du Chef 1, et plus particulièrement comme suit :

Chef 1a) : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

Chef 1b) : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

Chef 1c) : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

Chef 1d) : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

Chef 1e) : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

Chef 1f) : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

DÉCLARE l'intimé coupable du Chef 2, et plus particulièrement comme suit :

Chef 2 : pour avoir contrevenu 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.*

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées et législatives au soutien des chefs susdits de la plainte.

DEMANDE au secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties pour fixer l'audition sur sanction.

LE TOUT, frais à suivre.

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

Mme Julie Lecompte, courtière immobilière
Membre du Comité discipline

M. Dean Mckay, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Élyse Durocher
Procureure de la partie plaignante

Robert Giroux
Partie intimée, présent

Date d'audience : 16 octobre 2025