

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2585

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier	Membre
Mme Lyne Bourdeau, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante

c.

TASFIQUE KHAN, (H3686)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

[1] Le 18 mars 2026, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition des représentations sur sanction dans le dossier numéro 33-25-2585;

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

I. Aperçu

[3] Dans cette affaire, l'intimé a été déclaré coupable du seul chef de la plainte où on lui reprochait d'avoir le 30 mars 2024, tenu des propos injurieux, violents ou menaçants envers la locataire Cyntia Lavoie-Ménard, le tout en contravention à l'article 63 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[4] Malgré le fait que l'intimé ait plaidé non coupable, il a admis sa faute lors de l'audition de cette affaire le 14 janvier 2026;

[5] Lors de l'audition sur sanction, la partie plaignante a produit comme pièce PS-1, un article publié dans le Journal de Montréal le 5 février 2026;

[6] La partie plaignante demande au Comité d'imposer à l'intimé une suspension de trente jours, le suivi d'une formation concernant l'intelligence émotionnelle, avec publication et frais de l'instance;

[7] De son côté, l'intimé déclare que la suspension est une sanction exagérée et il déclare être d'accord pour suivre la formation;

[8] Pour les motifs ci-après exposés, le Comité imposera à l'intimé une réprimande et l'obligation de suivre la formation sur l'intelligence émotionnelle ainsi que les frais de l'instance;

II. Analyse

[9] Le Comité se penchera sur les questions suivantes :

1. Quels objectifs doit-on rechercher lors de l'imposition de sanctions;
2. Quels sont les facteurs objectifs aggravants ou atténuants qui doivent être pris en compte dans le présent dossier;
3. Quelle sanction est juste et raisonnable dans la présente affaire?

Règles d'imposition de sanction en matière disciplinaire

[10] La jurisprudence a, depuis de nombreuses années, établi les objectifs que doit rechercher un Comité de discipline lors de l'imposition de sanctions à savoir :

- La protection du public;
- L'exemplarité;
- L'effet dissuasif;
- Le droit pour le professionnel de gagner sa vie;¹

[11] Pour adapter ces objectifs à chaque cas à l'étude afin que la sanction soit adéquate, juste et équitable, le Comité doit examiner les facteurs objectifs et subjectifs, atténuants et aggravants dans chaque cause;

[12] De plus, en vertu des causes *Serra*² et *Mercure*³, la sanction ne doit pas être considérée comme punitive ou clémente, mais imposée pour protéger avant tout le public;

[13] Enfin, suivant la cause de *Marston*⁴, il faut relativiser les facteurs subjectifs et les facteurs objectifs :

1 *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 ;

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

3 *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56 ;

4 *Martson c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 ;

Les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin. On ne doit pas leur accorder une importance telle qu'ils prévalent sur la gravité objective de l'infraction puisqu'ils portent sur la personnalité de l'intimé alors que la gravité objective porte sur l'exercice de la profession.

Quels sont les facteurs objectifs ou subjectifs, aggravants ou atténuants qui doivent être pris en compte dans le présent dossier ?

[14] Au niveau des critères subjectifs, le Comité doit retenir que l'intimé n'a pas d'antécédents et qu'au moment de la faute il avait une expérience professionnelle de trois ans;

[15] Le Comité ne retient pas le fait que l'intimé étant un nouveau courtier et ayant suivi ses formations récemment, il se devait de connaître ses obligations professionnelles découlant entre autres de l'article 63 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[16] Cet article se lit comme suit :

Art.63 La conduite d'un courtier ou d'un dirigeant d'agence doit être empreinte d'objectivité, de discrétion et de modération.

[17] Contrairement à l'opinion de la partie plaignante, le Comité ne considère pas que la pièce P-6, soit les échanges de textos entre l'intimé et la locataire, démontre que l'intimé a enfreint la règle en toute connaissance de cause;

[18] Selon le Comité, ces échanges démontrent plutôt que l'intimé et la locataire éprouvaient des problèmes de communications afin de cédule les visites du logement, et ce, en grande partie à cause de ladite locataire;

[19] La locataire a bloqué les communications provenant de l'intimé ce qui a entraîné la discussion houleuse du 30 mars 2024, alors que l'intimé privilégiait ce mode de communication pour prendre ses rendez-vous de visites;

[20] La partie plaignante dit qu'aucune visite n'a été annulée, ce qui est inexact, car comme l'intimé ne pouvait faire confirmer la disponibilité de la locataire, il n'a pas fait certaines visites;

[21] Enfin, le Comité considère que les propos tenus le 30 mars 2024 constituent un geste isolé, d'autant plus qu'il n'y a eu aucune plainte de la part des propriétaires de l'immeuble et de l'autre locataire et qu'en fin de compte, l'intimé a continué à agir et est parvenu à trouver un acheteur quelques mois plus tard;

[22] Donc, les facteurs subjectifs concernant l'intimé sont atténuants et le Comité en tient compte pour l'imposition de la sanction;

[23] Au niveau des facteurs objectifs, il est clair que le comportement de l'intimé est intolérable et que la civilité et le respect sont des obligations de tout professionnel;

[24] Pour illustrer la gravité objective de la faute, la partie plaignante a produit la pièce PS-1, qui est un article paru dans le Journal de Montréal le 5 février 2026, alors que la décision sur culpabilité a été résumée avec un biais sensationnaliste;

[25] Le Comité ne sera pas influencé par cet article, tout en soulignant que les instances disciplinaires étant maintenant publiques, de telles publications peuvent être faites;

[26] Il est évident que les propos de l'intimé discréditent la profession et, dès lors, la gravité de la faute est donc importante;

[27] Le Comité se doit de tenir compte de tous les facteurs afin d'imposer une sanction appropriée;

Quelle sanction est juste et raisonnable dans la présente affaire?

[28] Pour supporter la recommandation de suspension de permis pour une période de trente jours, la partie plaignante a soumis les décisions suivantes de notre Comité;

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bilodeau, 2018 CanLII 122016;

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Tardif, 2023 CanLII 58433;

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Saint-Jean, 2024 CanLII 92624;

[29] La partie plaignante a souligné que le spectre des sanctions en de telle matière n'a pas été totalement répertorié, mais indique que la tendance actuelle est celle de la suspension du permis pour une période de trente jours;

[30] Le Comité de son côté souligne que dans les causes ci-haut citées, les fautes concernant l'objectivité, la discrétion et la modération faisaient partie de plaintes comportant d'autres chefs;

[31] Dans le présent dossier, la faute de l'intimé est une faute isolée et ne semble pas répétitive, d'autant plus qu'après l'évènement du 30 mars 2024, l'intimé a continué son travail et éventuellement vendu la propriété pour les vendeuses, sans autre incident;

[32] Le Comité ne croit pas qu'une suspension du permis pour une période de trente jours soit proportionnée dans ce dossier;

[33] En effet, le simple processus disciplinaire aura un effet dissuasif pour l'intimé;

[34] Le coffre d'outils du Comité prévoit à l'article 98 de la *Loi sur le courtage immobilier*, différentes sanctions, dont la réprimande (alinéa 1) et l'imposition de l'obligation de suivre et de réussir un cours ou une formation appropriés (alinéa 7);

[35] En suivant le principe de gradation des sanctions, compte tenu des facteurs subjectifs atténuants, le Comité croit que l'imposition d'une réprimande est juste et raisonnable d'autant plus que cette réprimande doit être assortie de l'obligation de suivre une formation telle que suggérée par la partie plaignante;

[36] La formation de deux jours en présentiel est assez coûteuse et semble s'adresser spécifiquement sur le sujet du contrôle de soi;

[37] L'objectif de la protection du public sera donc respecté, car l'intimé, après l'avoir suivi, saura tempérer son caractère impétueux, ce qui est caractéristique de la jeunesse;

[38] L'objectif d'exemplarité sera également atteint, car à l'avenir, les courtiers défaillants s'exposeront à l'obligation de suivre une telle formation;

[39] D'ailleurs, dans une société de plus en plus intolérante, il serait approprié que de telles formations soient dispensées dans tous les ordres professionnels;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

IMPOSE à l'intimé, conformément à l'article 98(1) de la *Loi sur le courtage immobilier*, 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 et de transmettre au greffe du comité de discipline l'attestation de formation suivie, dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) jours intitulée « **Intelligence émotionnelle : la développer pour mieux interagir au quotidien** » dispensée par *Formations Qualitemps*, à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente approuvée par le Bureau du syndic pour obtenir la délivrance d'un permis;

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

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

Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Mme Lyne Bourdeau, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Élyse Durocher
Avocate de la partie plaignante

M. Tasfique Khan
Partie intimée

Date d'audience 18 mars 2026