

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2563

DATE :

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat
Mme Bianca Dudin, courtière immobilière
M. Stefan Martin, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

ALEXANDRA TONGHIOIU, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

GABRIEL DUGUAY (J0055)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DES SECTIONS 1 ET 1.1 DES PIÈCES, P-6 ET P-19 AINSI QUE DE L'ENTIÈRETÉ DE LA PIÈCE P-16, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

I. INTRODUCTION

[1] Le 9 juin 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ (le « Comité ») se réunit pour procéder à l'audition de la plainte 33-25-2563.

[2] La Syndique adjointe est alors représentée par Me Audrey Rousseau-Carrillo et de son côté, l'Intimé est représenté par Me Marc Gaucher ainsi que Me Ousmane Diagne.

II. LA PLAINTÉ

[3] La plainte dans cette affaire se lit comme suit :

1. Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 16879, l'Intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en favorisant les intérêts d'un courtier immobilier de son équipe, D.T. :
 - a) Entre les ou vers les 7 et 10 mai 2023, en permettant à D.T. de visiter l'immeuble avant sa mise en marché;
 - b) Le ou vers le 12 mai 2023, en laissant la vendeuse accepter la promesse d'achat PA 88085;
 - c) Le ou vers le 23 mai 2023, en laissant la vendeuse accepter la diminution de prix consignée aux modifications MO 49252;

et ce, au détriment des intérêts de la vendeuse, commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 2, 15, 62 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

2. Le ou vers le 10 mai 2023, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 16879, préalablement à la signature de la promesse d'achat PA 88085, l'Intimé ne s'est pas assuré que la vendeuse reçoive et signe un avis de divulgation dévoilant le statut de courtier immobilier de D.T., lequel était l'actionnaire majoritaire de la compagnie acquéreuse, commettant ainsi une infraction aux articles 62 et 83 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

a) Par la partie plaignante

[4] Dès le début de l'audition la procureure de la syndique ajointe dépose de consentement les pièces P-1 à P-27, sauf la pièce P-26 qui est déposée sans admission du contenu par le procureur de l'Intimé.

[5] Le procureur de l'Intimé dépose de consentement les pièces D-1 à D-8.

[6] La procureure de la plaignante fait entendre comme premier témoin, madame Louise Cossette qui est la vendeuse de la propriété dont il est question dans le présent dossier.

[7] Le témoignage de madame Cossette permet au Comité d'établir les faits suivants.

[8] Le 20 mars 2017, elle se voit dévolue la propriété sise au 785, route Marie-Victorin à Verchères (l'« Immeuble ») suite au décès de la propriétaire précédente, à savoir sa mère qui lui a légué ledit Immeuble.

[9] Madame Cossette se définit comme une personne malade qui désire disposer de son immeuble afin de pouvoir obtenir, du capital de la vente, et se payer des services en résidence adaptés à sa condition, car outre cet actif (l'Immeuble), elle n'a aucun autre avoir.

[10] Madame Cossette n'a aucune expérience de vente d'immeuble.

[11] Elle désire quitter début juillet 2023.

[12] Il ne fait aucun doute dans l'esprit du Comité que madame Louise Cossette est une personne très vulnérable. Cette condition saute aux yeux dès le début de son témoignage.

[13] Une travailleuse sociale pour madame Cossette lui a référé l'Intimé pour la vente de son Immeuble.

[14] C'est madame Cossette qui aurait choisi le montant initial de 499 999 \$ pour la vente de son Immeuble.

[15] Elle aurait informé l'Intimé qu'elle désirait une vente rapide, ce à quoi l'Intimé lui aurait répondu que cela aurait un impact sur le prix de vente.

[16] Toujours selon madame Cossette, l'Intimé aurait connu le fait que sa santé financière est très fragile.

[17] D'ailleurs, dans la pièce P-6, section 1.1, on peut voir qu'elle se définit comme une personne invalide, sans emploi.

[18] Toujours selon madame Cossette, le 28 avril 2023, un contrat de courtage est signé, tel qu'il appert de la pièce P-6.

[19] Selon la pièce P-6, le prix demandé est de 499 999 \$.

[20] Selon la pièce P-6, section 6.1, madame Cossette avait autorisé l'Intimé à utiliser les services de diffusion d'information.

[21] Elle témoigne par ailleurs qu'elle voulait reporter la diffusion car un certain ménage au bâtiment était nécessaire.

[22] Selon elle, ces travaux devaient être effectués soit par l'Intimé ou une personne de son ressort.

[23] Les parties procèdent à la signature du formulaire de modifications P-7, le 5 mai 2023, modifications qui énoncent que la remise des informations nécessaires pour le service de diffusion est reportée au vendredi 12 mai 2023.

[24] Madame Cossette énonce également que l'Intimé l'aurait informé qu'utiliser les services de diffusion aurait retardé la vente.

[25] Il y aurait eu deux visites pour l'Immeuble.

[26] Une des visites a été effectuée par David Tardif, qui était accompagné de l'Intimé, et a fait une offre verbale à 370 000 \$.

[27] La pièce P-11 constitue la promesse d'achat signée par Gestion Gabchar inc./David Tardif le 10 mai 2023, à un prix de 375 000 \$.

[28] Tel qu'il appert de la pièce P-2, Gestion Gabchar inc. se définit comme une société de portefeuille et a comme unique actionnaire et administrateur, David Tardif.

[29] L'Intimé aurait dit à madame Cossette qu'elle n'obtiendrait jamais le prix initial demandé de 499 999 \$.

[30] Elle témoigne à l'effet qu'elle doit vendre pour sa santé et ne connaît rien aux transactions immobilières, mais a accepté cette contre-offre sur les représentations de l'Intimé.

[31] Le 23 mai 2023, le promettant-acheteur Gestion Gabchar inc./David Tardif dépose un formulaire de modifications, pièce P-14, dans lequel il énonce une réduction de 100 000 \$ du prix de vente, donc le prix de vente devient 275 000 \$ et la raison étant l'existence du rapport d'inspection préachat préparé pour le promettant-acheteur Gestion Gabchar inc./David Tardif (pièce P-13).

[32] Madame Cossette reconnaît avoir signé le document P-15, particulièrement la section M5 et témoigne qu'elle n'a eu aucune explication de la part de l'Intimé concernant ce qui appert audit document.

[33] Madame Cossette témoigne également qu'elle aurait payé la somme de 10 000 \$ pour faire faire le ménage du deuxième étage ainsi que du garage.

[34] L'Immeuble a été vendu le 7 juin 2023 (pièce P-17).

[35] Elle témoigne à l'effet que deux semaines après la vente de l'Immeuble, elle a vu cet Immeuble en vente pour la somme de 600 000 \$.

[36] Le 15 juin 2023, soit une semaine après la vente de l'Immeuble, un avis de divulgation est signé par l'acheteur Gestion Gabchar inc./David Tardif (pièce P-18).

[37] Le 20 septembre 2023, un contrat de courtage exclusif est conclu entre l'Intimé et

Gestion Gabchar inc./David Tardif pour la vente de l'Immeuble au prix de 659 000 \$ (pièce P-19).

[38] En contre-interrogatoire, la vendeuse madame Cossette reconnaît l'existence de la pièce P-13 et certaines photos qui démontrent un état de délabrement total du bâtiment à vendre.

b) La preuve en défense

Témoignage de l'Intimé, Gabriel Duguay

[39] Le Comité retient de son témoignage les éléments suivants.

[40] Courtier depuis 2022, l'Intimé agit également comme policier depuis 2012 auprès du Service de police de Montréal.

[41] Au début de 2022, il a joint l'équipe de David Tardif.

[42] Lors de sa première rencontre avec madame Cossette, l'Intimé lui remet sa carte (pièce D-1) sur laquelle on peut y voir qu'il agit à titre de courtier immobilier avec l'«Équipe Tardif».

[43] Il témoigne à l'effet que la vendeuse aurait reçu un avis de vente pour taxes de la Municipalité de Verchères, vente qui aurait lieu en juin 2023.

[44] Il explique que la remise de l'utilisation de la plateforme de services de diffusion était rendue nécessaire parce qu'il fallait faire un ménage de l'Immeuble.

[45] Selon lui, c'est la vendeuse qui devait faire le ménage de l'Immeuble contrairement à ce qu'elle a dit dans son témoignage.

[46] Selon lui, il était d'accord à mettre l'Immeuble sur les services de diffusion et énonce que si cela avait été fait, une plus grande valeur aurait été obtenue lors de la vente de l'Immeuble.

[47] Toujours selon lui, madame Cossette connaissait l'existence de David Tardif, et ce, depuis le 4 mai 2023.

[48] Après l'inspection P-13, il énonce que le promettant-acheteur Gestion Gabchar inc./David Tardif se retirait de son offre et qu'une rencontre a eu lieu entre David Tardif, lui-même ainsi que madame Cossette et que les parties se seraient entendues sur une diminution du prix de vente de 375 000 \$ à 275 000 \$.

[49] Il témoigne à l'effet que l'avis de divulgation P-18 est arrivé après la vente de l'Immeuble, car il manquait un document dans le dossier.

[50] L'Intimé reconnaît que David Tardif est son patron.

[51] L'Intimé reconnaît qu'il a agi comme courtier pour la revente de l'Immeuble au bénéfice de David Tardif.

[52] En contre-interrogatoire, il admet savoir que madame Cossette avait de sérieux problèmes financiers et qu'il a vu l'index des immeubles ainsi que les préavis pour vente par la Municipalité pour non-paiement de taxes.

[53] Il insiste pour dire que la demande de non mise en marché vient de madame Cossette.

Témoignage de David Tardif

[54] Il témoigne à l'effet que la préparation du document P-15, et particulièrement la section M5, avait été préparée selon ses instructions pour protéger la vendeuse, madame Cossette.

[55] Le témoin énonce que toute possibilité de conflit d'intérêts aurait été dénoncée verbalement à la vendeuse, madame Cossette.

[56] Il n'a pas transmis l'avis de divulgation dans le délai prescrit, car il s'agit d'un oubli administratif.

[57] Le prix de revente de 699 000 \$ aurait été selon une suggestion de l'Intimé (alors que l'Intimé nous dit le contraire dans son interrogatoire).

IV. LES PLAIDOIRIES

a) Par la partie plaignante

Quant au Chef 1

[58] Me Rousseau-Carrillo débute sa plaidoirie en énonçant au Comité que selon la preuve présentée, il existe des versions contradictoires quant aux éléments énoncés à la plainte aux paragraphes 1 a), b) et c) du Chef 1.

[59] La procureure de la syndique adjointe énonce que le Comité doit retenir le témoignage de madame Cossette qui, selon elle, est crédible et non nuancé.

[60] En effet, madame Cossette est une personne vulnérable, ayant des problèmes majeurs de santé et des problèmes de santé financière, et en conséquence elle est justifiée de recevoir le service dans le plus grand respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur dans l'industrie du courtage immobilier.

[61] Le Comité doit retenir comme article de rattachement, l'article 2 sur le *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[62] L'Intimé devait donc selon cette disposition éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts, voire qu'il devait activement prendre des mesures pour ne pas se retrouver en situation de conflit d'intérêts.

[63] Le Comité doit retenir que l'Intimé s'est placé en conflit d'intérêts conformément à ce qui a été discuté dans la décision *Gardner c. Lavoie*¹. En effet dans cette décision, l'honorable Simon Ruel, j.c.s., énonce ce qui suit :

[91] ... S'il se place dans une situation dans laquelle, en raison de ses propres intérêts ou des intérêts d'un tiers, il ne peut conseiller ou représenter son client avec l'objectivité nécessaire,⁵⁴ ou autrement exécuter adéquatement ses obligations déontologiques face à son client, il se trouve en situation de conflit d'intérêts.

(nos soulignés)

[64] L'Intimé, agissant comme courtier pour la vendeuse, madame Cossette, ne pouvait ne pas connaître son état de santé fragile, sa situation financière précaire, et son besoin de vendre son immeuble rapidement afin que celle-ci soit transférée dans une institution qui pourrait lui prodiguer les soins dont elle avait besoin.

[65] En agissant de la sorte, à savoir déposer une offre d'achat au bénéfice de son patron immédiat, l'Intimé s'est placé en conflit d'intérêts.

[66] À cette fin, la procureure de la Plaignante renvoie le Comité à l'affaire *Gardner c. Lavoie*, déjà citée, particulièrement aux paragraphes 90, 91 et 92 qui s'énoncent de la façon suivante :

[90] Puisqu'ils interagissent avec de multiples parties et intérêts potentiellement conflictuels dans le cadre de transactions immobilières, il est impératif de reconnaître une obligation rigoureuse de prévention des conflits d'intérêts pour les agents et courtiers immobiliers. Ils doivent d'abord promouvoir les intérêts de leurs clients qui font appel à leurs services.

[91] L'absence de préjudice au client n'est pas un motif d'exonération.⁵³ L'agent ou le courtier immobilier doit « éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts ». S'il se place dans une situation dans laquelle, en raison de ses propres intérêts ou des intérêts d'un tiers, il ne peut conseiller ou représenter son client avec l'objectivité nécessaire,⁵⁴ ou autrement exécuter adéquatement ses obligations déontologiques face à son client, il se trouve en situation de conflit d'intérêts.

[92] Le terme « éviter » signifie que l'agent ou le courtier immobilier doit activement prendre des mesures pour ne pas se retrouver en situation de conflit d'intérêts.

(nos soulignés)

¹ *Gardner c. Lavoie*, 2015 QCCS 1484 (CanLII);

Quant au Chef 2

[67] La procureure de la Plaignante cite comme article de rattachement l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[68] La procureure de la Plaignante énonce qu'un avis de divulgation a pour objet d'octroyer à la vendeuse le droit de se retirer sans motif d'une promesse d'achat acceptée et ce, jusqu'avant la signature de l'acte de vente et énonce qu'un tel avis a été envoyé par l'Intimé en date du 15 juin 2023 (P-17), soit une semaine après la vente de l'Immeuble (P-18).

[69] Tandis qu'à la revente de l'Immeuble, un tel avis de divulgation a été envoyé en temps opportun (P-20).

[70] L'envoi d'un tel avis est obligatoire selon la procureure de la Plaignante.

[71] La procureure de la Plaignante reconnaît qu'il n'y a pas d'article de rattachement précis dans le *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[72] Nonobstant ce qui précède, la procureure de la Plaignante réfère le Comité à la décision *Courchesne c. Castiglia*² dans laquelle la Cour d'appel énonce :

[25] Il ne serait ni raisonnable ni réaliste d'exiger que le règlement décrive avec précision toutes les situations, toutes les pratiques et tous les actes que l'utilisation des mots prudence, diligence, compétence, probité, courtoisie, esprit de collaboration, honneur et dignité de la profession vise à circonscrire.

[73] Considérant ce qui précède, la procureure de la Plaignante considère que l'application des principes émis par la Cour d'appel permet au Comité de déclarer l'Intimé coupable sur le Chef 2.

b) Par la partie Intimée

Quant au Chef 1

[74] Le procureur de l'Intimé énonce que le Comité devrait retenir la version de ce dernier en ce qui a trait à la mise en marché de l'Immeuble sur les plateformes Centris et autres.

[75] Il explique que compte tenu des pièces P-7, P-8, P-15 et D-5, c'est la version de l'Intimé qui devrait prévaloir quant à la non-utilisation des plateformes de diffusion.

[76] En bref, c'est la vendeuse qui a refusé d'utiliser les plateformes de diffusion.

² *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII);

[77] Le procureur de l'Intimé considère que la vendeuse a été négligente en attendant de recevoir un préavis de vente sous contrôle de justice (D-8) pour raison de non-paiement de taxes municipales avant de procéder à la vente de sa propriété.

[78] Selon le procureur de l'Intimé, la vendeuse a attendu jusqu'à la dernière minute afin de vendre sa maison.

[79] Cette attente fait en sorte qu'il était très difficile de rencontrer le mandat et, selon le procureur de l'Intimé, c'est la raison pour laquelle la seule alternative était de vendre au premier offrant ce que l'Intimé a fait.

Quant au Chef 2

[80] Le procureur de l'Intimé énonce que la rédaction de la plainte elle-même fait en sorte que ce chef ne doit pas être retenu, car son client n'aurait contrevenu à aucune disposition réglementaire mentionné dans la rédaction de la plainte, compte tenu que ce n'est pas l'Intimé qui a acheté l'Immeuble.

[81] L'argument utilisé par le procureur de l'Intimé quant au chef 2 est à l'effet que l'article de rattachement devrait être l'article 18 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[82] À la lecture de l'article 18 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* on note que l'application de cette disposition vise le courtier inscripteur qui a l'obligation d'informer l'autre partie qu'il sera acheteur s'il achète la propriété. Or, dans le présent dossier l'Intimé n'achète rien et n'avait pas à faire parvenir d'avis de divulgation.

V. ANALYSE ET DÉCISION

Quant au Chef 1

[83] L'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* prévoient ce qui suit :

2. Le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés.

[84] En relation avec la preuve, la disposition réglementaire qui précède constitue la norme déontologique que le Comité doit apprécier pour déterminer si l'Intimé a commis les infractions reprochées par la syndique adjointe au Chef 1.

[85] Dans le présent dossier, l'Intimé a présenté une offre d'achat à madame Cossette (sa cliente) sachant qu'une telle offre venait de son patron, David Tardif (lui aussi courtier immobilier) ou sa société affiliée, Gestion Gabchar inc..

[86] Nous reprendrons les commentaires de notre collègue, Me Daniel M. Fabien, dans la décision *OACIQ c. Campeau*³:

[45] La prévention des conflits d'intérêts constitue donc un enjeu important du droit professionnel et de son objectif primordial, la protection du public.

[46] Non seulement le courtier doit éviter de se placer dans une situation de conflit d'intérêts, mais il doit activement prendre des mesures pour ne pas se retrouver dans une telle situation.

[47] Le courtier immobilier a l'obligation déontologique de procéder à la mise en marché de l'immeuble pour lequel ses services sont retenus, et ce, afin que son client puisse obtenir le meilleur prix possible dans les circonstances.

[87] Or, l'Intimé n'a pas utilisé les plateformes technologiques permettant de faire une mise en marché de l'Immeuble de madame Cossette.

[88] L'explication donnée est qu'un ménage de l'Immeuble devait être effectué avant. Cependant, aucune preuve n'a été présentée par l'Intimé quant aux détails relatifs à la réalisation dudit ménage.

[89] Or, dans la présente affaire, l'Intimé en acceptant de déposer une offre d'achat pour et au bénéfice de son patron immédiat, David Tardif, lui-même courtier immobilier, ou sa société Gestion Gabchar inc., se plaçait immédiatement en conflit d'intérêts.

[90] Il est acquis que l'Intimé connaissait l'entière situation de la vendeuse, sa santé physique ainsi que son état de santé financière.

[91] L'Intimé a recommandé à madame Cossette d'accepter une première offre d'achat à 375 000 \$, soit 124 000 \$ de moins que le prix demandé.

[92] L'Intimé a laissé sa cliente, madame Cossette, accepter une diminution de 100 000 \$ de l'offre initiale déposée par Gestion Gabchar inc./David Tardif, ce qui représente un écart de 224 000 \$ par rapport au prix initial demandé et, alors que la valeur du terrain seulement était évalué par la Municipalité de Verchères à une somme de 361 000 \$.

[93] Le Comité juge important à ce stade-ci de reprendre de façon détaillée l'analyse de la preuve documentaire soumise.

[94] Comme les versions sont contradictoires, le Comité aura à évaluer la crédibilité des témoins, et pour ce faire, suivre les enseignements des tribunaux supérieurs à cet égard.

³ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Campeau*, 2021 CanLII 94076 (QC OACIQ);

[95] Dans l'affaire *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*⁴, l'honorable Guy Cournoyer, j.c.s., énonce au paragraphe 43 de sa décision :

[43] Les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins peuvent être résumés ainsi:

- 1) L'intégrité générale et l'intelligence du témoin;
- 2) Ses facultés d'observation;
- 3) La capacité et la fidélité de la mémoire;
- 4) L'exactitude de sa déposition;
- 5) Sa volonté de dire la vérité de bonne foi;
- 6) Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;
- 7) Le caractère évasif ou les réticences de son témoignage;
- 8) Le comportement du témoin;
- 9) La fiabilité du témoignage;
- 10) La compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve et l'existence de contradictions avec les autres témoignages et preuves¹⁷.

(Nos soulignements)

[96] En conséquence, le Comité examine si la version de l'Intimé et de David Tardif est compatible avec les pièces déposées en preuve.

[97] La pièce P-5, qui est en fait l'évaluation municipale de la propriété vendue, pareille évaluation s'établissant à 549 200 \$, et l'évaluation antérieure établissait la valeur pour le terrain seulement à 361 900 \$;

[98] La pièce P-6 est le contrat de courtage exclusif, particulièrement la clause 6.1, annonce que la vendeuse voulait utiliser les services de diffusion d'information pour une mise en marché complète.

[99] La pièce P-7 est un formulaire de modifications où on énonce à la clause M5 que la transmission de l'information concernant l'utilisation des services de diffusion d'information sera remise au 12 mai 2023, car la préparation physique des lieux est en cours.

⁴ *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*, 2010 QCCS 1763;

[100] On se souviendra qu'effectivement les parties, à savoir la Plaignante et l'Intimé, ont témoigné qu'il y avait « du ménage à faire dans l'Immeuble ».

[101] Les parties ne s'entendent pas à savoir qui devait effectuer pareil ménage, la vendeuse alléguant que c'est l'Intimé qui devait s'en occuper et qu'elle aurait payé une somme de 10 000 \$ pour ce faire, alors que l'Intimé énonce que c'est la Plaignante qui devait effectuer ce travail.

[102] Quant à cette portion de versions contradictoires, le Comité ne peut que conclure qu'il est impossible que la vendeuse puisse effectuer pareil travail juste à l'entendre témoigner sur son état de santé et la voir, il appert que cette dernière est incapable d'effectuer ces travaux.

[103] La pièce P-8, la clause M5, est une renonciation totale de la vendeuse d'utiliser les services de diffusion d'information. Ce faisant on restreint grandement la mise en marché.

[104] Le Comité s'interroge sérieusement sur les capacités de la vendeuse d'arriver à un tel constat, compte tenu de son manque d'expérience en matière de transaction immobilière. Elle ignore donc totalement que les services de diffusion d'information peuvent avoir un effet bénéfique sur l'obtention d'un prix se rapprochant de la juste valeur marchande de son immeuble.

[105] Si aucune mise en marché n'est effectuée, comment peut-on croire qu'un prix intéressant sera obtenu pour la vente de quel qu'immeuble que ce soit.

[106] La pièce P-11 constitue la promesse d'achat présentée par Gestion Gabchar inc.

[107] Selon la promesse d'achat P-11, le prix initial offert est de 375 000 \$.

[108] Il est en preuve qu'il s'agit de la première promesse d'achat présentée à la vendeuse le 10 mai 2023.

[109] La pièce P-14 est un formulaire de modifications dans lequel, suite à une inspection de l'Immeuble, le promettant-acheteur, Gestion Gabchar inc./David Tardif, a réduit le prix offert à 275 000 \$.

[110] Il est également intéressant de constater que dans ce même document on mentionne qu'une somme de 5 000 \$ est remise à la vendeuse par l'acheteur et que ce montant sera déduit du prix d'achat lors de la transaction. Ceci confirme que tant l'Intimé que David Tardif connaissaient les problèmes financiers de madame Cossette.

[111] La pièce P-15 est un formulaire de modifications signé par l'Intimé et la vendeuse, madame Cossette, le 28 mai 2023 et par David Tardif le 15 juin 2023, soit une semaine après la signature de l'acte de vente notarié (P-17), et la seule modification apparaissant à ce document est une reconnaissance par la vendeuse, madame Cossette, que tout le processus de vente lui aurait été expliqué et qu'il avait reçu son entier accord.

[112] Le Comité s'interroge sérieusement sur la nécessité de préparer ce document et particulièrement le contenu de la clause M5.

[113] Effectivement, si le processus avait été transparent et fait en toute légalité et respect de la loi et de ses règlements, pourquoi l'Intimé et l'acheteur ont-ils jugé opportun de valider le processus.

[114] La pièce P-17, est l'acte de vente intervenu le 7 juin 2023.

[115] La pièce P-18, est un avis de divulgation signé le 15 juin 2023, soit une semaine après le contrat de vente P-17. Ce document n'a jamais été signé par madame Cossette.

[116] La pièce P-23, est une promesse d'achat pour la revente de l'Immeuble au montant de 535 000 \$, signée le 31 octobre 2023, dans laquelle on peut y voir que le bâtiment sera totalement détruit. Donc, la somme payée représente seulement la valeur du terrain.

[117] Des documents remis à la syndique adjointe par l'Intimé (pièce P-27), on note que ce dernier a obtenu une rétribution d'environ 44 000 \$, mais aucune explication n'est fournie quant à ces montants.

[118] Il est à noter que les sommes sont en surplus de la rétribution reçue pour la vente de l'Immeuble (pièce P-16).

[119] Le Comité trouve préoccupant le fait que la transaction ait été effectuée pour une somme de 275 000 \$ alors que l'évaluation seule du terrain était de 361 900 \$.

[120] La preuve documentaire a également démontré que cet Immeuble a été revendu à prix largement supérieur à ce qui a été payé par l'acheteur initial, Gestion Gabchar inc./David Tardif, à savoir la somme de 535 000 \$.

[121] Après l'analyse de l'ensemble de la preuve documentaire, le témoignage de l'Intimé n'est nullement supporté par cette preuve et, en ce sens, ne doit pas être retenu.

[122] Dans l'affaire *Gardner c. Lavoie* déjà citée, le juge Simon Ruel énonce :

[82] La protection du client et des personnes vulnérables est le fil conducteur des règles déontologiques applicables aux agents et courtiers immobiliers. En effet, les agents et courtiers immobiliers peuvent être appelés à représenter ou à interagir avec des individus vulnérables, qu'il s'agisse de personnes âgées, de personnes atteintes de déficits ou de maladie, ou encore des personnes éprouvées à la suite d'une séparation ou d'un divorce.

[83] La propriété immobilière représente souvent l'épargne de toute une vie. Vendre ou acheter une propriété immobilière est un événement peu fréquent et très significatif dans l'existence d'une personne.

[84] C'est pourquoi les comités de discipline de l'OACIQ et les tribunaux de révision **doivent interpréter les règles déontologiques applicables aux**

agents et courtiers immobiliers avec souplesse et de manière téléologique en vue d'assurer la protection du public.

(nos soulignements et caractères gras)

[123] L'Intimé devait convaincre sa cliente, la vendeuse madame Cossette, de mettre l'Immeuble en marché sur les plateformes de diffusion.

[124] L'Intimé devait faire en sorte que la promesse d'achat PA 88085 (pièce P-11) ne soit pas acceptée, car cette dernière est à un prix très inférieur à l'évaluation municipale, faite dans un contexte sans aucune mise en marché.

[125] L'Intimé se devait de ne pas laisser la vendeuse, madame Cossette, accepter la diminution de prix de 100 000 \$, consignée aux modifications M0 49252 (pièce P-14), car cette diminution n'était justifiée en aucune façon.

[126] La seule explication à la présente situation est que l'Intimé a agi pour son patron immédiat, soit David Tardif, et a agi de sorte que la société Gestion Gabchar inc., dont le seul actionnaire et administrateur est David Tardif, puisse acquérir la propriété à un prix très inférieur à sa réelle valeur, et de ce fait a réalisé un profit important lors de sa revente.

[127] En acceptant de déposer une offre d'achat au bénéfice de son patron direct, David Tardif et/ou Gestion Gabchar inc., l'Intimé s'est placé en conflit d'intérêt.

[128] C'est ce conflit d'intérêts qui a malheureusement entraîné les tristes circonstances qui ont été élaborées dans la présente décision et qui a mené la vendeuse, madame Cossette, à subir une perte importante lors de la disposition de son seul actif qui lui permettrait d'obtenir les soins nécessaires et un milieu de vie adaptée à sa condition.

[129] Le Comité tient ici à revenir sur l'importance qu'ont donné en défense l'Intimé et son témoin, David Tardif, quant à la pièce P-15 et les mentions y apparaissant à la section M5.

[130] L'utilisation par l'Intimé et David Tardif du formulaire obligatoire émis par l'OACIQ est répréhensible, car les mentions apparaissant à la section M5 constituent ni plus ni moins qu'une preuve préconstituée (*self serving evidence*). Le Comité conclut que tant l'Intimé que l'acheteur Gestion Gabchar inc./David Tardif ont tenté délibérément de bonifier leur comportement en faisant signer à la vendeuse, madame Cossette, la pièce P-15.

[131] De plus le Comité constate l'absence de preuve totale des explications qui auraient été données à madame Cossette avant qu'elle procède à la signature du document P-15.

[132] Par ailleurs, le Comité est en mesure de constater la grande vulnérabilité de la vendeuse, dont une absence totale de connaissance quant aux transactions immobilières, le Comité considère qu'elle était incapable de donner un consentement éclairé lors de la signature de ce document.

[133] En conséquence, le Comité n'attribue aucune valeur à ce document (P-15).

[134] Par ailleurs, le Comité ne peut passer sous silence la décision *OACIQ c. Tardif*⁵, dans laquelle le comité a reconnu l'intimé, David Tardif, coupable de s'être mis en situation de conflit d'intérêts alors qu'il représentait le vendeur et qu'il aurait acquis lui-même à son bénéficiaire personnel la propriété, et que le vendeur en l'instance était une personne très vulnérable.

[135] Il semble au Comité que la présente affaire s'apparente étrangement à la décision *OACIQ c. Tardif* citée au paragraphe précédent, à l'exception que ce qui a été fait directement, l'a été fait dans le présent dossier de façon indirecte par David Tardif.

[136] Pour l'ensemble de ces motifs, le Comité condamne l'Intimé quant au Chef 1 a), 1b) et 1c) de la plainte telle que formulée.

Quant au Chef 2

[137] Le Comité fait sien les arguments soumis par la procureure de la Plaignante.

[138] En effet, la procureure de la Plaignante réfère 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* qui s'énonce de la façon suivante :

[62. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

[139] Encore une fois, l'analyse de la preuve nous permet de conclure que l'Intimé n'a pas agi avec prudence, ni diligence, ni compétence et n'a pas fait preuve d'aucune probité en l'instance;

[140] Le Comité s'explique mal pourquoi l'Intimé et David Tardif ont-ils jugé opportun de déposer le premier avis de divulgation (P-18) une semaine après l'acte de vente et lors de la revente de le déposer en temps opportun (P-20). Le document P-20 a été envoyé à la revente alors que l'Intimé agissait comme courtier et Gestion Gabchar inc./David Tardif agissait comme vendeur, soit la même situation qui prévaut dans le présent dossier.

[141] Au surplus, compte tenu de la position prise par la Cour d'appel dans la décision *Courchesne c. Castiglia* énoncée au paragraphe 25 que nous reprenons :

[25] Il ne serait ni raisonnable ni réaliste d'exiger que le règlement décrive avec précision toutes les situations, toutes les pratiques et tous les actes que

⁵ *Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec c. Tardif*, 2023 CanLII 59433 (QD OACIQ);

l'utilisation des mots prudence, diligence, compétence, probité, courtoisie, esprit de collaboration, honneur et dignité de la profession vise à circonscrire.

[142] Compte tenu du commentaire du juge Simon Ruel dans la décision *Gardner c. Lavoie* déjà citée, plus particulièrement le paragraphe 84 que nous reprenons :

[84] C'est pourquoi **les comités de discipline de l'OACIQ et les tribunaux de révision doivent interpréter les règles déontologiques applicables aux agents et courtiers immobiliers avec souplesse et de manière téléologique en vue d'assurer la protection du public.**

(nos soulignés et caractères gras)

[143] L'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* citée par la procureure de la Plaignante est l'article de rattachement qui permet donc au Comité d'en arriver à la présente décision;

[144] Le fait que le document P-18 soit arrivé une semaine après l'acte de vente fait en sorte que l'Intimé n'a pas rencontré son obligation déontologique vis-à-vis sa cliente, madame Cossette.

[145] Au surplus, les explications données tant par l'Intimé que le témoin David Tardif, qu'il s'agirait d'une erreur administrative ne peut être aucunement retenue compte tenu encore de l'analyse de l'ensemble de la preuve présentée par la Plaignante.

[146] Pour ces motifs et les autorités citées, l'Intimé est déclaré coupable du Chef 2 tel qu'énoncé dans la plainte.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

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

Chef 1 a): pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 1 b) : pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 1 c) : pour avoir contrevenu à l'article 2 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 62 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 des chefs susdits.

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 Bianca Dudin, courtière immobilière
Membre du Comité discipline

M. Stefan Martin, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Audrey Rousseau-Carrillo
Procureure de la partie plaignante

Me Marc Gaucher
Me Ousmane Diagne
Procureurs de la partie intimée

Date d'audience : 9 juin 2025