

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
M. Stéfán Martin, courtier immobilier
Mme Bianca Dudin, courtière immobilière

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 SANCTION

I. INTRODUCTION

[1] Le 23 mars 2026, le Comité de discipline de l'OACIQ entend en présentiel les représentations des parties relativement à la sanction qu'il doit imposer à l'intimé dans le présent dossier.

[2] La syndique adjointe, Alexandra Tonghioiu, est représentée par Me Audrey Rousseau-Carrillo, et l'intimé, Gabriel Duguay, est représenté par Me Marc Gaucher.

[3] Le 3 septembre 2025, par décision sur culpabilité, le Comité reconnaît l'intimé coupable de l'ensemble des chefs contenus dans la plainte en raison de la situation de conflit d'intérêts dans laquelle il s'est placé en faisant en sorte de vendre l'immeuble de sa cliente à une société détenue par son patron à un prix très en deçà de la valeur municipale, ainsi que de ne pas avoir remis l'avis écrit prévu dénonçant son conflit d'intérêts, à savoir :

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

Chef 1a) : 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 1b) : 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 1c) : 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.*

[4] Le Comité doit maintenant déterminer quelle est la sanction juste, raisonnable et appropriée au cas de l'intimé.

II. PREUVE SUR SANCTION

[5] Avec le consentement de Me Gaucher, Me Rousseau-Carrillo introduit en preuve les pièces PS-1 et PS-3. La pièce PS-2 fait l'objet d'une objection de la part de Me Gaucher, compte tenu qu'il s'agit d'un amalgame de commentaires contenus sur une plateforme de réseau social de gens en réaction à la décision sur culpabilité envers l'intimé.

[6] Le Comité accueille l'objection de Me Gaucher sur la base de la pertinence de tels commentaires étant donné qu'il est impossible d'en valider la provenance, l'authenticité et qu'ils ne font preuve de rien pour la sanction à venir, à part qu'ils pourraient constituer de l'opinion publique, mais de l'opinion publique que l'on retrouve malheureusement trop sur les réseaux sociaux.

[7] Quant au procureur de l'intimé, Me Gaucher, il ne dépose aucun document, mais on entendra l'intimé, Gabriel Duguay, en témoignage.

[8] M. Duguay nous explique ce qui suit.

[9] Au moment de la transaction dont il est question dans la décision sur culpabilité, l'intimé avait huit (8) mois d'expérience et trois (3) transactions à son actif.

[10] Il s'est senti dépassé par les événements.

[11] Il a d'ailleurs quitté son emploi auprès de l'agence de David Tardif en juin 2024.

[12] Il est policier auprès du SPVM depuis 19 ans.

[13] Suite à la décision sur culpabilité, il a reçu de nombreux commentaires sur les réseaux sociaux qui lui ont causé un stress important ainsi qu'à sa famille.

[14] Il aurait perdu des mandats ainsi que des clients éventuels.

[15] Étant toujours policier auprès du SPVM, la décision sur culpabilité aura eu des impacts également sur son travail à titre de policier dans ses relations de travail avec ses collègues.

[16] En conséquence, il a dû changer d'affectation au SPVM.

[17] Il aurait suivi toutes les formations en matière de conflit d'intérêts, mais ne dépose aucune attestation à cet effet.

[18] Il aurait également suivi des formations sur l'obligation de divulgation, mais ne dépose également aucune pièce justificative à cet effet.

[19] Il considère qu'il n'y a aucune chance qu'il refasse les mêmes gestes et, en conséquence, les risques de récidive seraient nuls.

[20] Il affirme que même sans sanction, les conséquences dont il a été l'objet, suite au verdict de culpabilité, ont été très lourdes pour lui.

[21] Il déclare que devant la problématique qu'il a rencontrée avec la vendeuse, Mme Louise Cossette, il aurait communiqué avec sa directrice d'agence.

[22] Il est conscient du préjudice subi par la vendeuse, Mme Louise Cossette.

[23] Finalement, il reconnaît avoir été en conflit d'intérêts dans la transaction énoncée à la décision sur culpabilité.

III. ARGUMENTATION

A) Par la syndique adjointe

[24] La partie plaignante recherche la suspension du permis de l'intimé pour une période de 150 jours plus le paiement d'une amende totalisant la somme de 30 000 \$.

[25] Les facteurs objectifs aggravants :

- a. le conflit d'intérêts est une infraction très grave, car cela touche la crédibilité de la profession;
- b. le risque qu'il n'y ait pas de récidive ne peut être écarté;
- c. la vendeuse, Mme Cossette, est une personne très, très vulnérable;

d. elle avait des problèmes de santé ainsi que des problèmes de santé financière également;

e. la vendeuse, Mme Cossette, devant ses problèmes financiers a dû prendre une hypothèque inversée pour être capable de payer ses frais de vie et ses soins de santé;

f. l'intimé connaissait l'entièreté des problèmes de la vendeuse ainsi que des problèmes reliés à l'immeuble, à savoir taxes impayées et procédures de la Municipalité de Verchères pour récupérer lesdites taxes impayées;

g. la vendeuse a subi une perte importante, car son immeuble a été vendu 275 000 \$ à Gestion Gabchar inc., la société de David Tardif, et revendu quelques mois plus tard pour la somme de 535 000 \$, donc une perte de 260 000 \$;

h. l'intimé, lui, a touché une somme de 57 000 \$, à savoir 13 000 \$ pour la vente de la propriété et 44 000 \$ lors de la revente;

i. l'intimé a tenté par la préparation et la signature du document P-15 de s'extraire de toute responsabilité en faisant signer ce document par la vendeuse alors qu'il savait sciemment que le geste qu'il avait posé auparavant par la vente de l'immeuble à son patron, responsable de l'agence, à un prix nettement inférieur à sa véritable valeur était illégal.

[26] Ce genre d'infraction a un impact énorme auprès des autres courtiers et nuit grandement à l'image de la profession.

[27] Quant aux facteurs atténuants, la procureure de la plaignante expose ce qui suit :

a. quant au peu d'expérience de l'intimé, elle considère qu'il s'agit d'un facteur totalement neutre, étant donné qu'il s'agit d'une infraction de probité;

b. elle mentionne l'absence d'antécédent disciplinaire qui serait le seul facteur à tenir compte dans le présent dossier.

[28] Dans le cas qui nous occupe, l'amende demandée est de 30 000 \$ et non l'amende maximale de 50 000 \$, car le profit n'est pas allé directement à l'intimé, mais à Gestion Gabchar inc. / M. David Tardif, son dirigeant.

[29] La procureure de la plaignante réfère le Comité à l'article 98 de la *Loi sur le courtage immobilier*¹ qui se lit en partie comme suit :

98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au titulaire de permis y compris, dans le cas du titulaire de permis d'agence, à son administrateur ou à son dirigeant, déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion

¹ Cet article a été modifié par le projet de loi 92 entré en vigueur le 4 juin 2025. Étant donné que l'infraction date de 2023, les nouvelles dispositions ne peuvent s'appliquer;

de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes :

[...]

2° la suspension ou la révocation de son permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions à son permis;

3° une amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 50 000 \$ pour chaque chef; en cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende prévue sont portés au double;

[...]

In fine

Dans la détermination des amendes, le Comité de discipline tient compte notamment du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

(Le Comité souligne)

[30] Dans le présent cas, contrairement aux autorités qui sont citées, l'intimé n'a pas acheté lui-même l'immeuble, mais l'a introduit à son dirigeant d'agence et personne en autorité afin que celui-ci puisse réaliser le gain.

[31] Quant au **Chef 2**, Me Rousseau-Carrillo explique au Comité que l'avis prévu, qui est en fait la pièce P-18, sert à informer le vendeur, en temps utile, d'un conflit d'intérêts potentiel.

[32] Dans la présente affaire, le fait de ne pas avoir envoyé l'avis en temps utile (P-18), à savoir que cet avis aurait été envoyé à la vendeuse après la signature de l'acte de vente, a facilité la commission de l'infraction puisque la vendeuse aurait su après l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel. Or, l'avis P-18 produit démontre qu'il aurait été généré et signé par l'acheteur, Gestion Gabchar inc./David Tardif en date du 15 juin 2023. Cet avis n'a jamais été signé par la vendeuse, Mme Louise Cossette.

[33] Selon la procureure de la plaignante, cet avis ne sert donc plus à rien. Elle considère que la position de l'intimé à savoir qu'il s'agissait d'un oubli, tel que discuté lors de l'audition sur culpabilité, ne tient pas la route compte tenu que lors de la revente de l'immeuble, l'avis a été envoyé en temps utile par l'intimé.

[34] Selon Me Rousseau-Carrillo, dans un tel cas, le fait de vouloir cacher de l'information mérite une suspension.

[35] À l'appui des suggestions de sanction, Me Rousseau-Carrillo nous réfère à un bon nombre de décisions, notamment :

Principes généraux

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *Martson c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 (CanLII)

Chef 1

- *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3 (CanLII)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bédard*, 2025 CanLII 14097 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Michaud*, 2024 CanLII 124893 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Tardif*, 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Simard*, 2024 CanLII 57773 (QC OACIQ)

Chef 2

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hervieux*, 2017 CanLII 56851 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Martin*, 2020 CanLII 73997 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Cadet*, 2022 CanLII 11483 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lubain*, 2023 CanLII 58406 (QC OACIQ)

Suspensions consécutives

- *Massé c. Deschamps*, 2017 QCCQ 14262 (CanLII)
- *Desmarais c. Lebel*, 2019 QCCQ 8840 (CanLII)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Malichanh*, 2025 CanLII 139886 (QC OACIQ)

B. Par l'intimé

[36] Selon Me Marc Gaucher, procureur de l'intimé, ce dernier s'est trouvé en conflit d'intérêts par inexpérience.

[37] Conséquemment, il a toujours été de bonne foi, il n'était pas familier avec la notion

de conflit d'intérêts et n'avait aucune intention malveillante.

[38] À cet effet, il a encouragé la vendeuse, Mme Cossette, à souscrire à un prêt, prêt qui lui aurait permis de régler sa situation avec la Municipalité pour obtenir plus de temps avant de procéder à la vente de l'immeuble.

[39] Selon le procureur, le fait que l'avis de vente pour taxes avait été signifié, la vendeuse possédait peu de temps pour disposer de son immeuble.

[40] Elle possédait également peu de temps, compte tenu qu'elle était pressée de vendre pour habiter dans une résidence pour personnes âgées (RPA).

[41] C'est l'intimé qui aurait proposé à Mme Cossette d'utiliser les plateformes Centris, mais celle-ci aurait refusé vu qu'elle était pressée de vendre son immeuble.

[42] De plus, selon le procureur, le conflit d'intérêts ne serait pas causal de la perte économique subie par la vendeuse.

[43] D'ailleurs, ce dernier affirme que la perte économique est nettement moindre que celle apparaissant au dossier, compte tenu que d'importants travaux auraient été à effectuer sur l'immeuble avant de pouvoir le vendre.

[44] Le procureur revient également sur le fait que la vendeuse, Mme Cossette, souffrait du syndrome de Diogène qui consiste au fait qu'une personne en étant atteinte ne peut disposer de quelque objet que ce soit qui se trouve à l'intérieur de son immeuble.

[45] Compte tenu de cet élément, la vendeuse n'a pas fait le ménage nécessaire de la maison, c'est la raison pour laquelle elle était difficile à vendre et c'est la raison pour laquelle elle aurait perdu de l'argent.

[46] Le procureur de l'intimé fait une distinction importante avec les autorités déposées par la procureure de la plaignante compte tenu selon lui que son client, l'intimé, a agi en tout temps de bonne foi et que la perte économique est largement moindre que celle présentée et il aurait en tout temps fait de bonnes recommandations à sa cliente tout au long du dossier.

[47] Me Gaucher revient sur le témoignage de son client, l'intimé, et indique que ce dernier aurait compris la notion de conflit d'intérêts, s'y étant instruit lui-même vu les expériences qu'il a vécues, suite à la décision sur culpabilité.

[48] À cet effet, Me Gaucher demande au Comité 30 jours de suspension sur le Chef 1, et sur le Chef 2 une amende minimale.

[49] À cet effet, il dépose les autorités suivantes :

Chef 1 : Conflits d'intérêts en favorisant les intérêts d'un courtier immobilier de son équipe

- *OACIQ c. Campeau*, 2022 CanLII 25342 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Cadet*, 2022 CanLII 11483 (QC OACIQ)

Chef 2 : Avis de divulgation dévoilant le statut de courtier immobilier

- *Tonghioiu c. Bardier*, 2023 CanLII 61923 (QC OACIQ)
- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Héту*, 2007 CanLII 86894 (QC OACIQ).

IV. ANALYSE ET DÉCISION

[50] En matière de sanction il est bien établi par la jurisprudence que la sanction à être imposée par le Comité de discipline doit coller au fait du dossier, chaque cas étant un cas d'espèce.

[51] C'est ainsi que la Cour d'appel, dans l'affaire *Pigeon c. Daigneault*², écrit ceci :

[37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.

[38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants: au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (*Latulippe c. Léveillé* (Ordre professionnel des médecins), [1998] D.D.O.P. 311; *Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al*, [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et *R. c. Burns*, [1994] 1 R.C.S. 656).

[39] Le Comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, ... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.

(Le Comité souligne)

² *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);

[52] Dans la décision *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*³, le Tribunal énonce :

[99] Traitant ensuite de l'évolution de la jurisprudence, il constate que l'existence d'une tendance à l'accroissement de la sévérité des sanctions pour un même type d'infraction « n'est pas nécessairement inapproprié. »²⁸. Il souligne que la jurisprudence se doit d'être évolutive afin de pouvoir s'adapter à l'époque dans laquelle elle s'inscrit et aux différentes problématiques qui surgissent au fil du temps en regard d'un type d'infraction en particulier. Il cite, entre autres références, les propos du Tribunal des professions dans les affaires Mercier²⁹ et Drolet-Savoie³⁰, d'où il ressort qu'une tendance des conseils de discipline à imposer des sanctions plus sévères pour des infractions auxquelles correspondaient auparavant des sanctions plus clémentes ne doit pas nécessairement amener le Tribunal à intervenir. Il incombe aux conseils de discipline d'assurer la protection du public et de tenter de dissuader les membres de la profession de commettre le même genre d'infraction³¹.

(Le Comité souligne)

[53] Dans la décision *Serra*⁴, le juge Érick Vanchestein s'exprime comme suit :

[117] Par exemple, la protection du public doit s'évaluer en tenant compte de la situation particulière du professionnel et non *in abstracto*. Les conseils de discipline doivent s'interroger si ce professionnel en particulier représente un risque de préjudice pour le public et non le faire d'une façon abstraite, sans lien avec le dossier à l'étude.

[118] En ce qui concerne l'objectif de la dissuasion spécifique, le conseil de discipline doit notamment analyser la situation du professionnel au moment de la sanction et déterminer si le processus disciplinaire l'a suffisamment dissuadé de répéter son comportement, donc considérer l'effet dissuasif du processus disciplinaire lui-même.

[119] Pour l'objectif de l'exemplarité, qu'il suffise de souligner le fait que la Cour d'appel du Québec a mentionné à plusieurs reprises la valeur toute relative de cette notion.

[120] Le dernier objectif relativement au droit d'exercer sa profession ne doit pas être négligé, même s'il semble être rarement considéré par les instances disciplinaires. Si le professionnel ne représente pas ou plus un danger pour le public, il n'y a peut-être pas lieu d'imposer de longues périodes de radiation temporaire, ce qui a comme effet de priver le professionnel de revenus. En intégrant cet objectif, la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* cible la réhabilitation, facteur inhérent à toute mesure punitive, et

³ *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3;

⁴ *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII);

impose aux conseils de discipline de considérer l'éventuelle réintégration du professionnel dans son milieu.

(Le Comité souligne, références omises)

[54] Le Comité devra analyser l'ensemble des facteurs aggravants et atténuants, tout en tenant compte de ce qui a été discuté ci-avant.

[55] De par ce qui est énoncé ci-devant, on peut voir que le législateur invite les membres de Comité de discipline dans l'établissement d'une sanction à considérer le préjudice causé par l'infraction et les avantages qui en ont été tirés.

[56] Dans le présent dossier, ces avantages sont certains autant de la part de David Tardif que de l'intimé.

[57] La proposition du procureur de l'intimé et son calcul théorique ne tiennent pas la route compte tenu des pièces déposées à l'audience sur culpabilité.

[58] Lors de l'audition sur culpabilité, il a été établi que le prix initial demandé dans le contrat de courtage (P-6) signé par Mme Cossette, la vendeuse, et préparé par l'intimé est de 499 999 \$.

[59] Il s'est avéré que cet immeuble a été acheté par Gestion Gabchar inc., la société du supérieur de l'intimé, soit David Tardif, pour la somme de 275 000 \$ et revendu quelques mois plus tard pour la somme de 535 000 \$.

[60] Il est étonnant que le prix de la deuxième transaction s'apparente au prix initial demandé.

[61] Il est également étonnant de constater, et nous le répétons, que la valeur municipale de cet immeuble était de 549 200 \$.

[62] Donc, la vente finale est intervenue à un prix correspondant à l'évaluation municipale, ce que l'intimé ne pouvait ignorer dès le dépôt de la signature de son mandat établissant le prix de vente à 499 999 \$.

[63] Aux yeux du Comité il est clair que la plaignante a établi le préjudice causé par l'infraction et des avantages qui ont été tirés par l'intimé.

Analyse des facteurs aggravants et atténuants

[64] Aux yeux du Comité les facteurs aggravants sont nombreux.

[65] Le Comité fera sien l'ensemble des facteurs aggravants soulevés par la partie plaignante au cours de sa plaidoirie.

[66] À l'étude de la preuve sur culpabilité, il est apparu :

- La très grande vulnérabilité de la vendeuse, Mme Louise Cossette;
- L'état de santé de Mme Cossette ajouté à cela, une pauvre santé financière la rendant encore plus vulnérable;
- Sa méconnaissance totale des transactions immobilières.

[67] Sans aucun doute, il ressort que cette personne aurait mérité d'être conseillée de façon particulière.

[68] C'est la raison qui a poussé la travailleuse sociale qui lui a recommandé de procéder à la vente de son immeuble, de s'adjoindre les services d'un courtier immobilier.

[69] C'est dans ces circonstances qu'elle décide de confier la vente de sa propriété à l'intimé.

[70] Sur la preuve sur sanction, l'intimé aujourd'hui nous dit qu'il aurait requis de l'aide de la directrice d'agence, sans nous dire de qui il s'agit, quand cette aide a été demandée et, évidemment, sans produire aucun écrit à cet effet.

[71] En défense, tant sur culpabilité que sur sanction, la partie intimée reprend les mêmes propos à savoir que la vendeuse, Mme Louise Cossette, est la seule responsable de la finalité de cette transaction, compte tenu qu'elle aurait refusé l'utilisation des plateformes de mise en marché et qu'elle aurait donné un mandat à l'intimé à la dernière minute considérant que la propriété avait été mise en vente par la Municipalité pour non-paiement des taxes municipales.

[72] L'argument de la mise en vente pour non-paiement de taxes municipales a été utilisé autant lors de l'audition sur culpabilité que présentement sur l'audition sur sanction. Cependant, jamais ni le procureur de l'intimé ni ce dernier n'ont énoncé au Comité l'existence du droit de retrait en faveur du propriétaire qui se voit évincé de sa propriété par vente pour non-paiement de taxes. En effet, l'article 1057 du *Code municipal du Québec* stipule qu'un droit de retrait existe en faveur du propriétaire (expulsé) afin de racheter sa propriété.

[73] Même s'il ne s'agit pas d'un scénario parfait pour la vendeuse, cette disposition permettait de relâcher une certaine pression sur le processus de vente entrepris par la Municipalité, et sur la vente de l'immeuble de Mme Cossette.

[74] Il est donc faux de dire qu'il s'agissait d'une situation absolue et qu'il fallait vendre cette propriété très rapidement, vu l'échéance de la vente pour taxes.

[75] L'intimé aurait dû savoir que ce droit existe en faveur de sa cliente ou, le cas échéant, s'en informer.

[76] Il est incompréhensible qu'on réutilise ces arguments lors de l'audition sur sanction attribuant de façon exclusive la responsabilité de la présente situation à la vendeuse, Mme Louise Cossette.

[77] La mission du courtier immobilier est justement de protéger ce genre de personnes et non pas de tenter de lui imputer la responsabilité de ses agissements contraires à son code de déontologie.

[78] Il ne faut pas oublier que l'immeuble en question est situé aux abords du fleuve Saint-Laurent, qui lui attribue une valeur intrinsèque hors du commun compte tenu de la rareté de la disponibilité de ce genre d'immeubles sur le marché. Cet argument seul vient augmenter le poids de l'utilisation des plateformes technologiques pour favoriser le plus grand nombre d'acheteurs.

[79] C'est ce qui explique d'ailleurs l'important écart entre le prix payé initial et le prix obtenu lors de la revente de l'immeuble.

[80] Le Comité considère odieuse la théorie de la cause de la défense attribuant l'entière responsabilité à la vendeuse dans la présente situation en niant totalement toute responsabilité de la part de l'intimé des situations qui sont survenues.

[81] Il y a lieu de considérer devant de telles affirmations que l'intimé n'a rien compris des agissements qu'on lui reproche et que la position de la procureure de la plaignante, à savoir que l'absence de récidive n'est pas assurée, tient totalement la route.

[82] Il est par ailleurs étonnant de constater que lorsque les plateformes Centris et autres sont utilisées lors de la revente de l'immeuble, une mise en marché adéquate a été réalisée, cet immeuble a été vendu très rapidement à un prix supérieur de 260 000 \$ de la vente précédente.

[83] Ce qui est clair, c'est que l'intimé n'intervient nullement en faveur de sa cliente, et après avoir reçu une première promesse d'achat en deçà du marché, soit 375 000 \$, son dirigeant d'agence refait une deuxième promesse d'achat à 100 000 \$ de moins que l'offre initiale et aucun geste n'est posé par l'intimé en ce sens qui aurait favorisé la vendeuse.

[84] Au surplus, autant l'intimé que l'acheteur, David Tardif, ont subséquemment à la transaction préparé le document (P-15) déposé à l'audition sur culpabilité, lesquels se voyaient octroyer une immunité totale des gestes qu'ils avaient posés à l'encontre de la Vendeuse et, au surplus, entendent opposer ce document à la vendeuse lors de l'audition sur culpabilité.

Pièce P-15

« La vendeuse reconnaît avoir été informée par son courtier, Gabriel Duquay, que le fait de vendre sa propriété sans la mettre sur le marché via les services inter-agences ni la promouvoir auprès des autres courtiers immobiliers a un effet important sur le prix de vente potentiel de sa propriété. »

Elle reconnaît avoir eu le privilège de réfléchir à ses options sans pression ni obligation, et elle a été avisée par Gestion Gabchar, représentée par David Tardif, que même si une offre d'achat a été déposée, acceptée et qu'une négociation a eu lieu après l'inspection sans pression, elle avait le droit de mettre fin aux négociations et de rendre sa propriété publique.

De manière libre et volontaire, en connaissance de cause, la vendeuse a pris la décision de vendre sa propriété.

Une garantie de 5 000 \$ sera retenu au notaire jusqu'à la date d'occupation du 1er juillet. Cette somme sera remise au vendeur à la condition que le contenu du garage soit vidé au 1er juillet 2023. »

(Le Comité souligne)

[85] Le Comité reprend ses commentaires à l'effet que Mme Louise Cossette ne possédait ni les connaissances ni les capacités de comprendre minimalement la teneur des mots utilisés dans le document P-15, ce qui faisait en sorte que l'intimé et son supérieur annihilent toutes leurs responsabilités.

[86] De plus, tel qu'énoncé au jugement sur culpabilité, qu'est-ce qui justifie l'existence d'une telle clause si les gestes posés autant par l'intimé que par l'acheteur David Tardif et/ou sa société Gestion Gabchar sont faits en respect de toutes les normes déontologiques et des droits de la vendeuse, Mme Cossette?

[87] Poser la question c'est y répondre.

[88] Le Comité considère ces agissements comme totalement inacceptables.

[89] Compte tenu de ce qui précède, comment pouvoir croire aujourd'hui que contrairement à ce qui est énoncé par le procureur de l'intimé que ce dernier était de « bonne foi ».

[90] Le procureur de l'intimé tire cette conclusion due au fait que l'intimé ignorait les dispositions déontologiques en relation avec les conflits d'intérêts.

[91] Nous ferons nôtres l'ensemble des remarques de notre collègue, Me Daniel M. Fabien, dans l'affaire *OACIQ c. Tardif*⁵, où l'on retrouve une situation identique :

[61] Fait important, la preuve dans ce dossier révèle que l'intimé a été policier au sein du *SPVM*. Au cours de cette période, nul doute que l'intimé a été en rapport avec le public. Or, en vertu de la *Loi sur la police*, les policiers du Québec sont assujettis à certains devoirs et normes de conduite dans l'exercice de leurs fonctions.

⁵ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Tardif*, 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ);

[62] Il s'agit du *Code de déontologie des policiers du Québec*. L'article 9 du Code de déontologie des policiers du Québec stipule ce qui suit :

Art. 9. Le policier doit exercer ses fonctions avec désintéressement et impartialité et **éviter de se placer dans une situation où il serait en conflit d'intérêts de nature à compromettre son impartialité ou à affecter défavorablement son jugement et sa loyauté.**

Notamment, **le policier ne doit pas :**

1° **solliciter, accepter** ou exiger d'une personne, **directement ou indirectement**, un don, une **récompense**, une commission, une ristourne, un rabais, un prêt, une remise de dette, une faveur **ou tout autre avantage ou considération de nature à compromettre son impartialité, son jugement ou sa loyauté;**

2° verser, offrir de verser ou s'engager à offrir un don, une récompense, une commission, une ristourne, un rabais, un prêt, une remise de dette, une faveur ou tout autre avantage ou considération de nature à compromettre l'impartialité de cette personne dans l'exercice de ses fonctions.

3° recommander à une personne avec laquelle il a été en contact dans l'exercice de ses fonctions, notamment un prévenu, les services d'un procureur en particulier;

4° se placer dans une situation où il serait en conflit d'intérêts lorsqu'il sollicite ou recueille du public de l'argent par la vente d'annonces publicitaires ou de billets ou de quelque autre façon au profit d'une personne, d'une organisation ou d'une association.

(nos soulignements et caractères gras)

[63] Cela étant dit, lorsqu'il était policier au *SPVM*, est-ce vraisemblable que l'intimé n'avait pas appris la règle voulant qu'il doive agir avec loyauté envers le public ainsi qu'avec désintéressement et impartialité afin d'éviter toute situation de conflit d'intérêts?

[64] Plus tard, lorsque l'intimé devient courtier immobilier et agit comme intermédiaire pour des clients, est-ce probable qu'il ignore encore qu'il doit faire preuve de loyauté envers ses clients et ainsi éviter toute situation de conflit d'intérêts?

[65] La réponse à ce qui précède se résume à une question de crédibilité. Or, le Comité ne croit pas la version de l'intimé.

[92] Or, l'intimé ayant été policier auprès du SPVM au moment des infractions, y était depuis 19 ans.

[93] Comment peut-on penser que l'intimé ignorait, après toutes ces années, qu'il devait agir avec loyauté envers le public, avec désintéressement et impartialité ?

[94] L'argument du procureur de l'intimé à l'effet qu'un ménage important devait être fait à l'intérieur du bâtiment et que ce ménage a effectivement été réalisé pour des sommes importantes, approximativement 90 000 \$, n'a pas été démontré devant le Comité par la production d'aucun élément matériel, à savoir factures, chèques, modes de paiement, feuilles de temps, contrat avec un entrepreneur.

[95] Bref, en conséquence, le Comité ne peut retenir cet argument, faute de preuve.

[96] Il est également intéressant d'analyser l'affirmation du procureur de l'intimé lorsqu'il nous dit : « le conflit d'intérêts n'est pas causal à la perte économique ».

[97] Si cette affirmation est vraie, comment expliquer que quelques mois plus tard, utilisant les méthodes appropriées (ex. : mise en marché adéquate) que la transaction intervienne à plus de 260 000 \$ du prix acheté.

[98] On ne peut oublier que la vendeuse, Mme Cossette, procédait à la vente de sa propriété pour vivre dans une résidence pour personnes âgées (RPA), ayant besoin de soins immédiats et que l'argent dont elle a été privée dû aux gestes de l'intimé et de David Tardif pourra un jour lui causer un énorme préjudice dans le cas d'épuisement de ses ressources financières qui sont très limitées, l'immeuble dont elle a disposé constituant son seul actif.

[99] Le Comité réitère que l'argument du procureur de l'intimé voulant dire que c'est à la demande de Mme Cossette que cet immeuble n'a pas été mis sur les plateformes Centris et autres, ne peut tenir la route, car la méconnaissance totale du marché immobilier de la vendeuse porte le Comité à croire fermement qu'elle n'était pas en mesure de donner un consentement libre et volontaire à cet état des choses, étant donné qu'elle ne connaît pas le bénéfice immédiat d'une telle démarche sur la valeur de revente d'un immeuble.

Analyse de la jurisprudence soumise par la plaignante sur le Chef 1

[100] La lecture de ces décisions amène le Comité à constater que le traitement réservé aux contrevenants en matière de conflits d'intérêts est de plus en plus sévère, car ce comportement est malheureusement trop souvent présent et constitue un fléau pour la profession.

[101] Le Comité ne peut que constater également l'augmentation significative des sanctions, le tout afin de contrer un tel comportement.

[102] La seule distinction à apporter à la présente affaire est à l'effet que ce n'est pas le courtier inscripteur, l'intimé, qui a procédé à l'achat, mais plutôt son supérieur immédiat, Gestion Gabchar/David Tardif.

[103] Ainsi, un bref résumé des décisions soumises nous amène à constater ce qui suit :

- *OACIQ c. Le Pailleur*, une amende de 50 000 \$ sur chacun des trois chefs et 180 jours de suspensions;
- *OACIQ c. Bédard*, 90 jours de suspension et une amende de 15 000 \$; particularité, il n'y a eu à peu près aucun profit d'enregistré et le Comité est arrivé à la conclusion que le courtier n'était pas de mauvaise foi;
- *OACIQ c. Michaud*, 60 jours de suspension et une amende de 19 000 \$; particularité, profit en faveur de l'intimé 10 000 \$, enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité et le Comité en est venu à la conclusion que le courtier, l'intimé, était de bonne foi. **Cette décision a été modifiée suite à un appel devant l'honorable Hermina Popescu en Cour du Québec « Division administrative et d'appel » du district de Rimouski, dossier numéro 100-80-000383-257, le 8 avril 2026. La juge Popescu a accueilli l'appel de la syndique adjointe de l'OACIQ, a modifié les conclusions du jugement et a condamné l'intimé, Michel Michaud, à 90 jours de suspension et 25 000 \$ d'amende;**
- *OACIQ c. Tardif*, 120 jours de suspension et 6 000 \$ d'amende; particularité, un plaidoyer de culpabilité sur la plupart des chefs;
- *OACIQ c. Joyal*, 60 jours de suspension et 15 000 \$ d'amende; particularité, un profit de 46 000 \$;
- *OACIQ c. Simard*, 30 jours de suspension; particularité, zéro profit pour le courtier qui s'est d'ailleurs retiré dès qu'il a pris connaissance du conflit d'intérêts.

Autorités de l'intimé sur le Chef 1

[104] Le procureur de l'intimé renvoie le Comité à la décision *OACIQ c. Campeau*⁶. Dans cette affaire le Comité mentionne :

[43] Par ailleurs, l'intimé nous apparaît comme un courtier honnête qui a commis un écart de conduite dans un contexte bien particulier. Bref, un cas isolé.

[105] Il est à noter que cette décision a été rendue avant le corpus jurisprudentiel discuté ci-devant dans lequel différents comités ayant siégé sur ces affaires ont de façon

⁶ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Campeau*, 2022 CanLII 25342 (QC OACIQ);

commune dans une volonté de vouloir éradiquer les problèmes dus aux conflits d'intérêts augmentés de façon importante la sévérité des sanctions dans ce type de dossier.

[106] En conséquence, le Comité ne retiendra pas cette décision.

[107] Par ailleurs, les décisions citées en résumé par le procureur de l'intimé font état de sanctions allant de 30 jours à 60 jours de suspension. Le Comité constate que l'ensemble de ces décisions ont été rendues avant l'établissement du nouveau corpus jurisprudentiel et que les amendes énoncées sont bien en deçà du spectre actuel, tel qu'il apparaît du résumé ci-avant des décisions soumises par la procureure de la plaignante.

[108] Le Comité considère que l'intimé n'a pas agi de bonne foi et que les impacts financiers ont été très importants pour la vendeuse (une personne très vulnérable, malade et dont le seul actif qu'elle possédait était la propriété vendue), lesdits impacts étant une conséquence directe du conflit d'intérêts dans lequel l'intimé s'est placé et dont il a tiré des profits personnels, 57 000 \$, et son patron immédiat un montant de 260 000 \$.

[109] Le Comité entérinera les sanctions suggérées aux Chefs 1a), 1b) et 1 c) telles que présentées par la procureure de la plaignante.

[110] Quant au Chef 2b), le Comité réfère à l'affaire *OACIQ c. Cadet*⁷,

[50] Le chef 4 concerne la non-remise des éléments du dossier à l'agence à laquelle l'intimé était rattaché;

[51] Il est établi depuis longtemps par le Comité de discipline que cette infraction peut être de deux natures, soit une erreur technique de bonne foi ou doit une dissimulation volontaire de cacher la vérité pour des fins propres au défaillant;

[52] Pour les fautes techniques, une amende minimale est imposée, mais pour la dissimulation, une suspension de permis est normalement imposée;

[53] Il est évident que la faute de l'intimé procède de la deuxième catégorie, soit la dissimulation;

[54] Dès le début de ce dossier, l'intimé a voulu cacher le contrat de courtage, car il voulait aider de vendeur à éviter de payer des taxes sur le gain de capital et aider une amie proche à se refaire un crédit;

[55] Avoir informé son agence de ces faits mettait l'opération envisagée par l'intimé en péril, car l'agence dans son devoir de surveillance aurait pu mettre un terme à cette opération;

(Le Comité souligne)

⁷ *Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec c. Cadet*, 2022 CanLII 11483 (QC OACIQ);

[111] Le Comité considère que le fait de ne pas avoir déposé la documentation en temps utile de la part de l'intimé constitue une dissimulation volontaire de cacher la vérité afin qu'il puisse aller de l'avant avec la transaction projetée avec la société de gestion de son représentant principal, à savoir M. David Tardif.

[112] En conséquence, les recommandations soumises par la procureure de la plaignante sur le Chef 2 seront entérinées, à savoir 30 jours de suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé.

[113] Quant aux suspensions consécutives, le Comité réfère à la décision *Desmarais c. Lebel*⁸, dans laquelle l'honorable David L. Cameron, j.c.q., mentionne :

[36] En revanche, le législateur, en prévoyant la possibilité pour un comité de discipline d'imposer des périodes de suspension du permis consécutives, n'est pas directif de la même manière que le législateur canadien.

[37] L'article 98 de *la Loi sur le courtage immobilier* prévoit la possibilité pour le comité de discipline d'imposer des périodes de suspension du permis consécutives :

98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au titulaire de permis y compris, dans le cas du titulaire de permis d'agence, à son administrateur ou à son dirigeant, déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes:

[..]

2° la suspension ou la révocation de son permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions à son permis;

[..]

*La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs de ces sanctions peut comporter des conditions et modalités. **Elle peut également prévoir que les sanctions, le cas échéant, sont consécutives.***

[Notre emphase]

[38] Contrairement au Code criminel, la *Loi sur le courtage immobilier* ne prévoit pas de circonstances spécifiques dans lesquelles le comité doit envisager l'imposition de sanctions consécutives. Nous verrons toutefois que

⁸ *Desmarais c. Lebel*, 2019 QCCQ 8840 (CanLII);

les principes du droit criminel ont influencé l'approche à suivre en matière disciplinaire.

[39] Dans *Tan c. Lebel*, en appel d'un jugement de la Cour du Québec, la Cour d'appel confirme que le principe en matière pénale que « les peines sont généralement concurrentes lorsque les infractions sont intimement reliées et découlent du même incident » est applicable en matière de sanctions disciplinaires. La Cour d'appel mentionne l'arrêt *R. c. Aoun* dans lequel il est prévu que « [l]es peines peuvent être consécutives s'il s'agit de transactions criminelles distinctes ou s'il existe un élément aggravant qui justifie une peine consécutive ».

(Le Comité souligne, références omises)

[114] Ainsi, le Comité retient la position de la procureure de la plaignante à l'effet que la non-production de l'avis prévu à l'article 18 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* constitue un élément aggravant qui justifie une peine consécutive.

[115] En conséquence, les sanctions au Chef 1 seront consécutives à celles du Chef 2, tel que proposé par la procureure de la plaignante dans ses recommandations sur sanction.

[116] Cela dit, considérant la preuve administrée et l'absence de facteur atténuant, la dissuasion, tant spécifique que générale, doit être l'une des considérations principales aux fins de sanctionner l'intimé.

[117] À notre avis, et en raison de l'accroissement des cas de conflit d'intérêts, un message clair de réprobation et de dissuasion générale doit être envoyé à ceux qui seraient tentés de commettre des infractions semblables.

[118] Considérant qu'après avoir modulé les objectifs de la sanction disciplinaire par les facteurs subjectifs et objectifs, tant atténuants qu'aggravants du cas sous étude, nous venons à la conclusion que les sanctions suggérées par la procureure de la plaignante s'inscrivent parfaitement dans les sanctions imposées présentement en matière de conflit d'intérêts.

[119] Le Comité est également d'opinion que la suggestion sur sanction de la plaignante colle aux faits particuliers de la présente affaire puisqu'elle s'appuie sur la grande gravité objective des infractions, la malveillance de l'intimé, sa personnalité, son absence de véritable conscientisation et un risque de récidive réel.

[120] Un avis de la présente décision sera publié afin de protéger le public. Enfin, l'intimé sera condamné à tous les frais de l'instance, y compris les frais relatifs à la publication de l'avis de suspension.

[121]

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chef 1a) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (J0055) pour une période de 120 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire.

Chef 1b) :

ORDONNE le paiement d'une amende de 30 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (J0055) pour une période de 120 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

Chef 1c) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (J0055) pour une période de 120 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

Chef 2) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (J0055) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1a), 1b) et 1c) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 2, totalisant **150 jours** de suspension;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, ce à quoi nous suggérons le journal Le Reflet, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimé est titulaire d'un permis

délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

CONDAMNE l'intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

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

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

Mme Bianca Dudin, courtière immobilière
Membre du Comité de discipline

Me Audrey Rousseau-Carrillo
Procureure de la partie plaignante

Me Marc Gaucher
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 23 mars 2026