

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2579

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat  
M. Dean Mckay, courtier immobilier  
M. Jean Guertin, courtier immobilier

Vice-président  
Membre  
Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**DAVID BOYER**, (G4896)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DES RENSEIGNEMENTS MENTIONNÉS QUANT À LA PIÈCE P-12 : LES ADRESSES COURRIEL DES PROMETTANTS ACHETEURS 1; QUANT À LA PIÈCE P-18 : NUMÉRO DE CLIENT DU COMPTE PLACEMENT DE L'INTIMÉ; QUANT AUX PIÈCES P-32 ET P-35 : ADRESSES COURRIEL DES PROMETTANTS ACHETEURS 3; QUANT À LA PIÈCE P-41 : NUMÉRO DE COMPTE TD DE L'INTIMÉ ET NUMÉRO DE CLIENT DESJARDINS; QUANT À LA PIÈCE P-44 : NUMÉRO DE LA DEMANDE DE PRÊT HYYPOTHÉCAIRE; QUANT À LA PIÈCE P-45 : ADRESSES COURRIEL DES PROMETTANTS ACHETEURS 4<sup>1</sup>**

---

### I. INTRODUCTION

[1] Les 25, 26 et 27 novembre 2025, le Comité se réunit à Brossard pour procéder à

---

<sup>1</sup> La présente décision a été émise à la suite d'une *Demande d'émission d'une* ordonnance déposée au début de l'audition et conformément à la décision *Sherman c. Donovan*, 2021 CSC 25 (CanLII), [2021] 2 RCS 75, qui établit les principes que les audiences judiciaires ou quasi judiciaires au Canada sont publiques ainsi que l'ensemble de la documentation qui y est déposée, sauf exception. Le Comité considère que les données financières et adresses courriel sont des informations de nature personnelle qui, si elles sont exposées au public, risquent de causer des préjudices aux personnes concernées. Les autres demandes étant rejetées, car elles ne rencontrent pas les critères émis dans la décision énoncée ci-avant;

l'audition de la plainte dans le présent dossier.

[2] Le plaignant, M. Alexandre Molinier, syndic adjoint, était présent et représenté par Me Carolane Bénard. L'intimé, M. David Boyer, était présent et représenté par Me Josée Bouret.

## II. LA PLAINTÉ

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

### **Immeuble 1 (rue des Frênes, Amos)**

1. Le ou vers le 29 janvier 2021, l'intimé a faussement indiqué à la promesse d'achat PA 88753 que le paiement de l'immeuble se ferait dans son entièreté en argent comptant, alors qu'il savait que ses clients acheteurs avaient l'intention d'obtenir un financement hypothécaire, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c. C-73.2 r.1).

### **Immeuble 2 (av. Aiguebelle, Amos)**

2. Le ou vers le 8 février 2021, l'intimé a faussement indiqué à la promesse d'achat PA 03505 que le paiement de l'immeuble se ferait dans son entièreté en argent comptant, alors qu'il savait que ses clients acheteurs avaient l'intention d'obtenir un financement hypothécaire, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c. C-73.2 r.1).

3. À compter du ou vers le 8 février 2021, l'intimé a offert de se porter créancier des promettants acheteurs, V.B. et D.L., en transmettant une lettre de financement hypothécaire personnel signé en son nom à la courtière des vendeurs, alors qu'il agissait à titre d'intermédiaire à leur promesse d'achat PA 03505, contrevenant ainsi aux articles 2 et 3 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c. C-73.2 r.1).

### **Immeuble 3 (rue Paradis, Val-d'Or)**

4. Le ou vers le 13 février 2021, l'intimé a faussement indiqué à la promesse d'achat PA 07841 que le paiement de l'immeuble se ferait dans son entièreté en argent comptant, alors qu'il savait que sa cliente acheteuse avait l'intention d'obtenir un financement hypothécaire, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c. C-73.2 r.1).

5. À compter du ou vers le 13 février 2021, l'intimé a offert de se porter créancier de la promettante acheteuse, L.T., en transmettant une lettre de financement hypothécaire personnel signé en son nom à la courtière des

vendeurs, alors qu'il agissait à titre d'intermédiaire à leur promesse d'achat PA 07841, contrevenant ainsi aux articles 2 et 3 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c. C-73.2 r.1).

#### **Immeuble 4 (rue Beaubois, Val-d'Or)**

6. À compter du ou vers le 1<sup>er</sup> juin 2021, l'Intimé a offert de se porter créancier des promettants acheteurs, J.V. et G.R., en transmettant une lettre de financement hypothécaire personnel signé en son nom à la courtière des vendeurs, alors qu'il agissait initialement à titre d'intermédiaire à leur promesse d'achat PA 43351 et a reçu une rétribution pour la transaction, contrevenant ainsi aux articles 2 et 3 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c. C-73.2 r.1).

#### **Immeuble 5 (rue Laval, Malartic)**

7. Le ou vers le 19 novembre 2021, l'Intimé a faussement indiqué à la promesse d'achat PA 16063 que le paiement de l'immeuble se ferait dans son entièreté en argent comptant, alors qu'il savait que ses clients acheteurs avaient l'intention d'obtenir un financement hypothécaire, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c. C-73.2 r.1).

8. À compter du ou vers le 19 novembre 2021, l'Intimé a offert de se porter créancier des promettants acheteurs, S.M. et D.M., en transmettant une lettre de financement hypothécaire personnel signé en son nom à la courtière des vendeurs, alors qu'il agissait à titre d'intermédiaire à leur promesse d'achat PA 16063, contrevenant ainsi aux articles 2 et 3 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c. C-73.2 r.1).

### **III. LA PREUVE SUR CULPABILITÉ**

[4] Dès le début de l'audition, la procureure de l'intimé mentionne qu'elle admet l'authenticité des pièces produites de consentement, mais indique avoir des réserves sur le contenu de certaines d'entre elles, se réservant le droit de contre-interroger les témoins sur les pièces produites.

[5] Elle mentionne également qu'elle s'objecte au dépôt des pièces P-27 et P-38.

[6] Le Comité décide que ces objections seront traitées tout au fil de la présentation desdites pièces.

#### **A) Par le plaignant**

##### **Chefs 1, 2 et 3**

**Immeuble 1 (rue des Frênes, Amos) et Immeuble 2 (av. Aiguebelle, Amos)**

**Le témoignage de M. Vincent Bossé**

[7] Ce dernier témoigne qu'il a peu d'expérience des transactions immobilières.

[8] Pour l'achat de sa nouvelle propriété, il retient les services de l'intimé et les conditions qu'il énonce sont un budget de 250 000 \$ et la présence d'un garage joint à la résidence.

[9] Les démarches de M. Bossé à la suite du mandat donné à l'intimé pour l'acquisition de sa nouvelle propriété ont été très difficiles. De nombreuses visites ont été nécessaires ainsi que le dépôt de plusieurs promesses d'achat.

[10] Il visite en début janvier 2021, la propriété apparaissant à la pièce P-2.

[11] Selon les conseils de l'intimé, M. Bossé dit avoir fait une offre à un prix substantiel, sans aucune condition.

[12] Il signe le document P-3 qui est une promesse d'achat sur laquelle on peut y voir, aux sections 5 et 6 qu'il n'y a aucune hypothèque alors que M. Bossé savait qu'il n'avait pas les liquidités nécessaires pour procéder à cette acquisition sans faire un emprunt.

[13] Ainsi, on peut voir à l'Annexe F, section F2.1, que l'acheteur doit fournir dans les 7 jours suivant l'acceptation de ladite promesse d'achat tout document démontrant qu'il dispose des fonds nécessaires pour couvrir en totalité le prix d'achat.

[14] M. Bossé témoigne à l'effet que, compte tenu de la lenteur du processus, d'autres visites ont été planifiées, et c'est ainsi qu'il a appris l'existence de l'immeuble situé au 150, avenue Aiguebelle à Amos, dont la fiche descriptive a été produite comme pièce P-6.

[15] Il témoigne à l'effet qu'il a été très impressionné par la résidence, et surtout par l'immense garage qui se trouvait sur la propriété. C'est pour cette raison qu'il a offert immédiatement le prix demandé, soit 225 000 \$, tel qu'il appert de la pièce P-7 qui est la promesse d'achat signée le 8 février 2021.

[16] À l'étude de la pièce P-7, on peut voir qu'il s'agit à nouveau d'une vente « au comptant », et qu'aucun emprunt n'est prévu.

[17] On peut voir à l'Annexe F de la pièce P-7, à la section F2.1, que l'acheteur devait fournir dans un délai de 14 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat tout document qui démontre qu'il dispose des fonds nécessaires pour couvrir le prix d'achat.

[18] La promesse d'achat P-7 a été acceptée le 9 février 2021.

[19] La pièce P-8 énonce que la condition concernant l'annulation de la promesse d'achat sur la rue des Frênes a été réalisée.

[20] L'intimé fait parvenir à la courtière du vendeur, Mme Linda Martel, la pièce P-9, dans laquelle l'intimé confirme qu'il accepte de financer l'acquisition de l'avenue Aiguebelle pour ses clients, M. Bossé et Mme Lessard.

[21] Il est intéressant de constater qu'à la même date que le document P-9, soit le 23 février 2021, M. Bossé a également eu confirmation de son institution financière Desjardins d'une acceptation d'un financement hypothécaire au montant de 222 300 \$, pièce P-13.

[22] Toujours à la pièce P-13, on retrouve deux lettres, une datée du 23 février 2021, non signée, et une datée du 26 février 2021 dûment signée par le représentant de Desjardins, en l'occurrence M. Éric Sabourin.

[23] La transaction a donc pu avoir lieu.

#### **Le témoignage de Mme Linda Martel**

[24] Mme Linda Martel, en 2020-2021, était courtière chez Royal LePage Limoges.

[25] Elle représentait le vendeur de l'immeuble sur la rue des Frênes à Amos (Immeuble 1).

[26] Elle était également courtière pour le vendeur de l'immeuble sur l'avenue Aiguebelle à Amos (Immeuble 2).

[27] Sur cette propriété (Immeuble 2), une seule promesse d'achat a été déposée, soit celle de M. Vincent Bossé et Mme Daphné Lessard, et celle-ci ne contenait aucune condition, soit aucune inspection préachat, aucun financement et aucune mise de fonds, et un délai de 14 jours était mentionné pour apporter la preuve que les argents étaient disponibles aux fins de réaliser la transaction.

[28] La seule condition y apparaissant était que les acheteurs, M. Bossé et Mme Lessard puissent rendre nulle et non avenue une promesse d'achat déjà acceptée sur une autre propriété, à savoir sur la rue des Frênes à Amos (Immeuble 1).

[29] Mme Martel aurait eu des conversations téléphoniques avec l'intimé compte tenu qu'elle n'avait eu aucune preuve quant à la disponibilité des fonds dans le délai prescrit.

[30] À la suite à cet appel, Mme Martel aurait reçu le document P-9, à savoir une confirmation d'un financement hypothécaire personnel de la part de l'intimé.

[31] Elle reconnaît avoir envoyé à l'intimé la pièce P-10, et qu'elle n'aurait jamais reçu la modification demandée.

[32] Elle témoigne à l'effet qu'elle aurait avisé l'intimé qu'il n'avait pas le droit de financer ses propres clients.

[33] À la suite de ces conversations, en plus de la réception du document P-9, elle reçoit le document P-13, qui est une acception par Desjardins d'une demande de financement hypothécaire datée du 23 février 2021.

[34] À la réception de ce document (P-13), elle avise l'intimé que ce document n'est pas signé et qu'elle aura besoin d'un document signé pour son dossier.

[35] Un autre document est émis pas Desjardins daté du 26 février 2021, toujours sous la pièce P-13, qui confirme le financement, et cette fois-ci le document est signé.

[36] Elle revient sur le document P-10, courriel daté du 25 février 2021 à 11:39, elle requiert de l'intimé de faire les modifications appropriées compte tenu de l'acceptation d'un financement hypothécaire.

[37] Elle réitère sa demande par un autre courriel daté du 25 février 2021 à 12:05 (P-10, troisième courriel).

[38] Elle énonce qu'elle a préparé un document de modification que son client aurait signé le 26 février 2021 (pièce P-11) et qu'elle aurait envoyé à l'intimé ce document, mais qu'il lui a été retourné seulement le 13 mai 2021 dûment signé par M. Bossé et Mme Lessard.

#### **Chef 4**

##### **Le témoignage de Mme Lyne Tanguay**

[39] Mme Tanguay souhaite acquérir un immeuble, car à la suite d'une séparation elle doit quitter l'endroit où elle habite avec son ex-conjoint. Cependant, elle n'a aucune pression pour quitter.

[40] L'immeuble qu'elle est intéressée d'acquérir est situé sur la rue Paradis à Val-d'Or (Immeuble 3) et est représenté à la pièce P-15.

[41] Elle avait obtenu une préautorisation de TD Canada Trust au montant de 280 000 \$ (pièce P-16).

[42] Elle a comme mise de fonds un budget de 20 000 \$, le reste doit être financé via un emprunt.

[43] Elle savait qu'il y avait d'autres offres sur cette propriété, elle offre 249 000 \$ et c'est l'Intimé qui prépare la promesse d'achat (pièce P-17).

[44] On peut voir, au document P-17, qu'il n'y a aucun financement de prévu, et qu'à l'Annexe F, section F2.1, elle s'engageait dans un délai d'un (1) jour suivant l'acceptation de ladite promesse d'achat à fournir au vendeur tout document démontrant qu'elle disposait des fonds nécessaires pour couvrir le prix d'achat.

- [45] Pour la préparation de ce document, elle s'est fiée totalement à l'intimé.
- [46] Elle signe ce document P-17 le 13 février 2021 et il est accepté par le vendeur le 14 février 2021.
- [47] L'intimé fait parvenir au vendeur le document P-18, soit une lettre de financement, daté du 15 février 2021 pour couvrir le délai d'un (1) jour mentionné à la promesse d'achat P-17.
- [48] Lorsqu'interrogée sur le document P-19, soit le formulaire de modifications, Mme Tanguay n'a aucune explication à fournir.
- [49] Le 1<sup>er</sup> mars 2021, elle reçoit une confirmation d'un prêt hypothécaire de son institution financière, TD Canada Trust (pièce P-20).
- [50] Le contrat d'hypothèque est signé le 22 avril 2021 (pièce P-23).
- [51] Le contrat de vente intervient le 30 avril 2021 (pièce P-24).
- [52] Elle affirme ne pas comprendre le processus dans lequel elle a été impliquée au début de la transaction.

### **Chef 6**

#### **Immeuble 4 (rue Beaubois, Val-d'Or)**

#### **Le témoignage de M. Guy Rouleau**

- [53] M. Rouleau vient témoigner à l'effet que, dans le passé, il avait fait affaire avec l'intimé.
- [54] Ce dernier décrit sa situation financière comme très saine.
- [55] Il fait deux transactions avec l'intimé et envisageait une transaction avec un budget entre 500 000 \$ et 750 000 \$.
- [56] Le paiement devait s'effectuer de la façon suivante, la moitié de la valeur de la propriété comptant, qu'il devait assumer lui-même, l'autre moitié devant être assumée par sa conjointe via un emprunt.
- [57] L'intimé agissait comme courtier pour la vente de la propriété située au 185, rue Beaubois à Val-d'Or (Immeuble 4), tel qu'il appert de la pièce P-25.
- [58] Une promesse d'achat au montant de 475 000 \$ est préparée par l'intimé et signée le 1<sup>er</sup> juin 2021 (pièce P-26).
- [59] Le 4 juin 2021, M. Rouleau reçoit de sa firme de placements IG Gestion de Patrimoine une confirmation d'un financement au montant de 675 000 \$ (pièce P-28).

[60] Le 8 juin 2021, l'intimé transmet aux vendeurs, M. Martin St-Georges et Mme Julie Barbin, une lettre confirmant qu'il finance en totalité le prix pour l'achat de la propriété au montant de 475 000 \$ (pièce P-29).

[61] Subséquemment, un document de modification (pièce P-30) sera signé par les acheteurs et les vendeurs, dont M. Guy Rouleau. À la clause M5.1, on énonce que l'intermédiaire de la promesse d'achat, en l'occurrence l'intimé, sera remplacé par Mme Bénédicte Landry exerçant ses activités au sein de la société Bénédicte Landry inc.

[62] Mme Bénédicte Landry, à une époque, était la conjointe de l'intimé.

**Chef 7**  
**Immeuble 5 (rue Laval, Malartic)**

**Le témoignage de M. Stéphane Mercier**

[63] Le témoin se définit comme un investisseur immobilier, et à cet effet a constitué une société avec M. David Mandeville, et depuis le mois de novembre 2021, il était à la recherche d'un duplex.

[64] À titre d'investisseur immobilier, il a de bonnes connaissances des transactions immobilières et qu'il avait fait affaire par le passé avec l'intimé pour avoir acquis trois duplex avec son aide.

[65] Il pouvait payer l'immeuble comptant, car il énonce que financièrement, sa situation est très bonne et qu'il disposait des liquidités lui-même ainsi que son associé.

[66] À cet effet, une promesse d'achat (pièce P-37) est signée le 19 novembre 2021 pour un prix de 242 000 \$.

[67] À l'Annexe F du document P-37, on peut voir à la cause F2.1 qui énonce : « *Preuve de disponibilité des fonds ou d'équité en cas d'achat comptant L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR dans les 7 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat tout document démontrant qu'il dispose des fonds nécessaires pour couvrir le prix d'achat* ».

[68] Le 20 novembre 2021, il modifie son offre initiale à 250 000 \$, tel qu'il appert de la pièce P-39.

[69] Les pièces P-43 et suivantes représentent des formulaires de modifications dans la façon de financer l'acquisition, à savoir qu'à compter du 12 décembre 2021 les acheteurs reconnaissent qu'une hypothèque doit être souscrite au montant de 237 500 \$ afin de procéder à l'acquisition tel que prévu.

[70] La pièce P-44 représente l'approbation du prêt hypothécaire en faveur de M. Stéphane Mercier et son associé, M. David Mandeville.

**Le témoignage de M. Alexandre Molinier**

[71] M. Molinier est syndic adjoint auprès de l'OACIQ depuis trois ans.

[72] Selon lui, l'intimé a une grande expérience, à savoir plus de cent transactions par année, et il est courtier depuis le 2 août 2013, tel qu'attesté par la pièce P-1.

[73] Selon lui, l'intimé rédige des promesses d'achat dites « au comptant » alors que l'intention réelle des acheteurs est d'obtenir du financement pour procéder à l'acquisition.

[74] Toujours selon lui, cela rend les promesses d'achat plus attractives pour les vendeurs.

[75] La première entrevue qu'il a eue avec l'intimé concernait des transactions relatives à la rue Beaubois, à la rue Aiguebelle et à la rue Laval.

**Le témoignage de Mme Lyne Daoust**

[76] Mme Daoust était courtière sur l'immeuble de la rue Beaubois (chef 6) et de la rue Laval (chefs 7 et 8).

[77] On peut voir à la pièce P-26, à la section 5, que la transaction envisagée sera de 240 000 \$ comptant, avec un financement de 235 000 \$.

[78] À la section 6.2, l'acheteur s'engage à fournir aux vendeurs dans les 21 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat, copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire à lui consentir un emprunt au montant prévu, à savoir 235 000 \$.

[79] Mme Daoust témoigne à l'effet que les vendeurs (Mme Barbin et M. St-Georges) avaient fait une promesse d'achat sur un autre immeuble situé à Saint-Sixte en Outaouais et la vente de l'immeuble de la rue Beaubois était une condition à la réalisation de la transaction envisagée.

[80] Elle témoigne qu'elle a reçu la pièce P-29 qui émane de l'intimé, celui-ci s'engageant à financer pour ses clients la totalité de l'acquisition de l'immeuble de la rue Beaubois.

[81] Le témoin dépose la pièce P-30 qui constitue un avis de modification par lequel l'intimé a été substitué à titre de courtier par Mme Bénédicte Landry, autre courtière qui était l'ancienne conjointe de l'intimé.

[82] Ce changement, selon le témoin, aurait été requis par la Banque CIBC qui, selon elle, considérait que l'intimé ne pouvait agir à titre de courtier et à titre de prêteur.

[83] Nonobstant que l'intimé n'était plus le courtier, il s'est attribué une rémunération de 4 369,05 \$ (pièce P-35).

[84] Concernant l'immeuble de la rue Laval, à la pièce P-37, on peut voir que la vente interviendra « au comptant » aux sections 5 et 6. À l'Annexe F, section F2.1 « *Preuve de disponibilité des fonds ou d'équité en cas d'achat comptant* », le délai est de 7 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat pour fournir tout document attestant que les promettants acheteurs disposaient des fonds nécessaires pour couvrir le prix d'achat.

[85] Selon elle, l'intimé savait que ses clients, les promettants acheteurs, n'avaient pas l'intention de payer l'immeuble comptant et qu'ils voulaient un financement.

[86] Elle atteste qu'elle a reçu la pièce P-41 le 7 décembre 2021, et qu'elle aurait discuté de cela avec sa directrice d'agence qui lui aurait mentionné que selon elle, cela ne constituait pas une preuve de disponibilité de fonds.

### **Quant au Chef 8**

#### **Le témoignage de M. David Mandeville**

[87] M. Mandeville est le partenaire d'affaires de M. Stéphane Mercier et il a effectivement donné son consentement aux démarches entreprises pour l'acquisition sur la rue Laval.

[88] Il a participé à distance aux négociations étant donné qu'il est policier pour la Sûreté du Québec stationné au Nunavik.

[89] Il se souvient avoir fait une offre sans condition de financement, car lui et son partenaire ont une situation financière très saine, et il aurait pu faire la transaction à lui seul ayant une marge de crédit couvrant suffisamment l'acquisition projetée.

[90] Cependant, il n'avait pas l'intention d'acheter comptant à lui seul, car il ne voulait pas encaisser ses placements.

[91] La procureure du plaignant a donc déclaré sa preuve close.

#### **IV. LA PREUVE EN DÉFENSE. Le témoignage de l'intimé, David Boyer**

[92] Ce dernier agit comme courtier depuis août 2013.

[93] Il se décrit comme un courtier prospère et a effectué de nombreuses transactions depuis son début à titre de courtier.

[94] Il est également investisseur dans plusieurs projets immobiliers (RPA).

#### **Quant à l'Immeuble 1 (rue des Frênes, Amos)**

[95] Pour ces clients, il témoigne qu'il aurait déposé plusieurs offres qui ont été refusées.

[96] C'est ainsi que quant à la rue des Frênes, il propose à ses clients de déposer une offre d'achat sans condition quelconque et obtenir un financement après.

[97] C'est lui qui a rédigé la promesse d'achat P-3, ainsi que toutes les offres pour ses clients.

[98] L'offre P-3 a été faite sans financement, car ses clients étaient exaspérés du refus des autres offres présentées.

### **Quant à l'Immeuble 2 (av. Aiguebelle, Amos)**

[99] Lors de la visite avec ses clients, il obtient le mandat de faire une offre immédiate, sans condition.

[100] Les clients veulent faire une offre sans inspection et au prix demandé.

[101] L'intimé rédige la promesse d'achat P-7.

[102] Sur le document P-7, à l'Annexe F, il y a un délai de 14 jours pour fournir la disponibilité des fonds, car la promesse d'achat est faite « au comptant ».

[103] Il reconnaît avoir préparé et envoyé la pièce P-9, soit la lettre datée du 23 février 2021 par laquelle l'intimé confirme qu'il va financer l'achat pour ses clients.

### **Quant à l'Immeuble 3 (rue Paradis, Val-d'Or)**

[104] Mme Lyne Tanguay est une de ses clientes et une connaissance proche. Elle veut cette maison. Et, selon son témoignage, Mme Tanguay et lui-même ont décidé ensemble de ne mettre aucune condition de financement pour l'achat de cette propriété.

[105] La promesse d'achat P-17 est faite « au comptant » et à l'Annexe F, on peut y voir que le délai pour démontrer l'accès aux fonds nécessaires est de 1 journée.

[106] La promesse d'achat P-17 est signée par le vendeur le 14 février 2021.

[107] Il reconnaît la préparation et l'envoi de la lettre P-18 (offre de financement).

[108] En fait, la pièce P-18 contient deux lettres, une qui n'est pas signée et l'autre qui l'est.

[109] Il a préparé et envoyé les lettres P-18 pour sauver la transaction en faveur de sa cliente, car il ne faisait pas confiance au délai des institutions financières.

### **Quant à l'Immeuble 4 (rue Beaubois, Val-d'Or)**

[110] La promesse d'achat P-26 a été préparée par l'intimé pour ses clients, M. Guy Rouleau et Mme Johanne Vienneau.

[111] Il reconnaît l'envoi de la pièce P-29 qui est constituée de deux lettres dites de financement hypothécaire personnel, dans lesquelles il confirme qu'il accepte de financer Mme Johanne Vienneau et M. Guy Rouleau pour l'achat de l'immeuble situé au 185, rue Beaubois à Val-d'Or. La deuxième de ces lettres est signée par les vendeurs, Mme Julie Barbin et M. Martin St-Georges.

[112] Selon lui, ce sont les responsables de la CIBC qui lui ont demandé de changer le nom du courtier et c'est pour cette raison que le document P-30 a été préparé.

[113] La pièce P-29 a dû être refaite, ce qui explique qu'un deuxième document est attaché à cette pièce et qu'il est signé par toutes les parties.

[114] Encore une fois, l'intimé admet avoir envoyé ce document pour s'assurer que la transaction se réalise.

[115] Finalement, une hypothèque conventionnelle sera signée avec la Banque Toronto-Dominion (pièce P-34).

#### **Quant à l'Immeuble 5 (rue Laval, Malartic)**

[116] C'est lui qui a préparé la promesse d'achat P-37 signée par les promettants acheteurs, M. Stéphane Mercier et M. David Mandeville, le 19 novembre 2021.

[117] L'intimé admet avoir envoyé la pièce P-41 et confirme la préparation de la pièce P-43.

[118] Lors du contre-interrogatoire il énonce que les situations visées dans la plainte ont été rendues nécessaires compte tenu du nombre élevé de transactions qui ont eu lieu lors de la pandémie et la période postpandémie.

[119] De plus, la rareté des maisons à vendre faisait en sorte que les transactions devaient s'effectuer de façon très rapide, les institutions financières étant débordées, il était très difficile de pouvoir satisfaire les clients qui recherchaient une maison.

[120] Selon son témoignage, il énonce que les clients décident et que ce sont eux qui ont demandé de faire des offres dites « au comptant ».

[121] En bref, après avoir écouté l'ensemble de la preuve, particulièrement le témoignage de l'intimé, il ressort que ce dernier admet avoir préparé la documentation déposée, les promesses d'achat et leur contenu et ajoute que c'est à la demande de ses clients qu'il a agi ainsi.

[122] Par ailleurs, il admet également avoir préparé et envoyé les propositions de financement P-9, P-18 et P-29.

#### **V. LES PLAIDOIRIES**

**A) Par la partie plaignante****Quant aux Chefs 1, 2, 4 et 7**

[123] Me Bénard, procureure du plaignant, énonce qu'il est reproché à l'intimé d'avoir fait de fausses déclarations dans la préparation des documents contractuels particulièrement dans les promesses d'achat (P-3, P-7, P-17 et P-37), et ce, à savoir que l'entièreté des promesses d'achat énoncées ci-devant prévoit que la transaction aura lieu « au comptant » alors que l'intimé savait qu'un financement hypothécaire était nécessaire pour finaliser ces transactions, ayant ainsi dérogé aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[124] Pour ce faire, elle revient sur le témoignage de M. Bossé qui a énoncé qu'effectivement il savait qu'une hypothèque serait nécessaire pour procéder à la transaction envisagée (chefs 1 et 2).

[125] Quant à l'Immeuble 3, un délai d'un jour apparaît à l'Annexe F, section F2.1 de la promesse d'achat (P-17). Il est clair selon le témoignage de Mme Tanguay et celui de l'intimé que tout le monde savait que ce délai démontrait qu'un financement hypothécaire était nécessaire et que Mme Tanguay ne disposait pas des fonds pour procéder à la transaction envisagée.

[126] Quant à l'Immeuble 5 (chef 7), selon la procureure du plaignant, la crédibilité de l'intimé ne devrait pas être retenue, compte tenu qu'au début, il a dénoncé au syndic lors de l'enquête que ce comportant s'était répété seulement sur trois immeubles, alors qu'en réalité il s'agissait de cinq immeubles.

[127] Que les offres dites « au comptant » ont été préparées par l'intimé.

[128] Elle réfère le Comité à la décision *Joncas c. Frigon*<sup>2</sup>, plus particulièrement au paragraphe 161 qui énonce :

[161] L'article 69 du Règlement édicte une règle générale de comportement. Un courtier ne doit pas participer à une pratique ou un acte qui puisse être illégal ou porter préjudice au public ou à la profession.

[129] Dans l'affaire *OACIQ c. Park*<sup>3</sup>,

[74] L'intimé indique à la promesse d'achat que la vente sera au comptant article 2.1 b) alors qu'il avait besoin de financement;

[75] L'intimé dit qu'il n'avait pas besoin de financement, car un « lender » un

---

<sup>2</sup> *Joncas c. Frigon*, 2024 QCCQ 8039 (CanLII);

<sup>3</sup> *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Park*, 2018 CanLII 130815 (QC OACIQ);

prêteur en français lui donnerait l'argent, parfois il réfère à ce tiers comme à un associé ou à un prêteur, l'intimé tente de confondre le Comité et fait peu de cas de son intelligence en affirmant que ces deux mots sont synonymes;

[76] L'intimé n'avait même pas la somme de 10 000\$ à donner en dépôt comme l'exigeait l'offre P-26, le financement était donc requis, mais encore une fois pour montrer bonne bouche il donne des informations inexacts en contravention avec l'article 86 du Règlement et sera donc déclaré coupable sous ce chef;

[130] L'intimé a été déclaré coupable d'un tel comportement.

[131] Également dans l'affaire *OACIQ c. Larose*<sup>4</sup>, notre collègue Me Patrick de Niverville écrit au sujet de l'obligation du courtier de vérifier la capacité financière d'un promettant-acheteur :

[92] Le courtier immobilier, sans être astreint à des obligations aussi étendues et précises que le courtier hypothécaire, doit minimalement vérifier la capacité financière de l'acheteur avant de l'entraîner dans une transaction immobilière;

(Références omises)

[132] Malgré cela l'intimé a préparé la documentation contractuelle et plus particulièrement les promesses d'achat en ce sens.

[133] Les motifs invoqués par l'intimé à l'effet qu'il voulait aider ses clients dans une période d'offres multiples ne doivent pas être considérés comme un élément de défense ni que le niveau de satisfaction de ses clients ne doit être retenu pour justifier un tel comportement.

### **Quant aux chefs 3, 5, 6 et 8**

[134] L'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* s'énonce comme 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.

(Le Comité souligne)

[135] L'intimé se devait d'éviter de se placer en conflit d'intérêts, et par l'émission d'offres de financement (P-9, P-18 et P-29), c'est exactement ce qu'il a fait.

---

4 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Larose*, 2018 CanLII 55677;

[136] Dans l'affaire *OACIQ c. Giroux*<sup>5</sup>,

[9] Le Comité retiendra que les intimés se sont placés en situation de conflit d'intérêt en finançant contre rémunération l'achat de l'acheteur tout en percevant une rétribution du vendeur pour la vente de la maison mobile;

[10] Bien que les intimés aient signé des avis de divulgation, pièces P-10 et P-11, ils n'ont pas informé adéquatement le vendeur de ses droits de mettre fin au contrat de courtage exclusif consécutif au conflit d'intérêts;

### **B) Par la partie intimée**

[137] La procureure de l'intimé essentiellement fait une revue des clauses contractuelles contenues dans les promesses d'achat (P-3, P-7, P-17 et P-37), particulièrement les clauses 6.1, 6.2 et 6.3.

[138] Selon la procureure de l'intimé, ces clauses existent pour aider un acheteur éventuel à considérer ses options au moment de sa promesse d'achat et ultérieurement lui permettent au départ de faire une offre « au comptant » et de réévaluer sa position et d'obtenir en finalité un financement hypothécaire ou, tout simplement, le mécanisme de ces clauses fait en sorte qu'à l'expiration du délai les obligations du promettant-acheteur sont annulées.

[139] En conséquence, les gestes de l'intimé ne seraient pas dérogoires.

[140] Selon la procureure de l'intimé, même une vente faite « au comptant » permet toujours au promettant-acheteur de contracter ultérieurement une hypothèque.

[141] Quant à l'Immeuble 5, aucune preuve d'intention de déposer une offre de financement n'est présentée devant le Comité.

## **VI. OBJECTIONS ET AVIS DE SIERRA-JOLICOEUR**

[142] La procureure du plaignant a informé le Comité après le témoignage de Mme Lyne Daoust qu'elle entendait demander un amendement quant au Chef 8.

[143] L'amendement vise à substituer du Chef 8 la « lettre de financement hypothécaire » par « une preuve de fonds ».

[144] Ainsi le chef 8, si l'amendement est accepté, devrait se lire de la façon suivante :

Chef 8 : À compter du ou vers le 19 novembre 2021, l'Intimé a offert de se porter créancier des promettants acheteurs, S.M. et D.M. **en transmettant une preuve de fonds personnels en son nom à la courtière des**

---

<sup>5</sup> *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c Giroux*, 2022 CanLII 67582 (QC OACIQ);

**vendeurs**, alors qu'il agissait à titre d'intermédiaire à leur promesse d'achat PA 160263, contrevenant ainsi aux articles 2 et 3 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c. C-73.2 r.1).

[145] Les demandes d'amendement sont prévues à l'article 47 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, lequel se lit comme suit :

47. La plainte peut être modifiée en tout temps, aux conditions nécessaires pour la sauvegarde des droits des parties. Elle peut être ainsi modifiée pour requérir, notamment, la suspension ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires visées à l'article 27. Toutefois, sauf du consentement de toutes les parties, le comité de discipline ne permet aucune modification d'où résulterait une plainte entièrement nouvelle n'ayant aucun rapport avec la plainte originale.

[146] La demande d'amendement telle que formulée sera rejetée par le Comité pour les motifs suivants.

[147] Accepter l'amendement tel que proposé modifie de façon importante le libellé du Chef 8 quant à la façon dont l'intimé aurait offert de se porter créancier des promettants-acheteurs.

[148] Il était loisible pour l'intimé et sa procureure de pouvoir se défendre au Chef 8 tel qu'il est décrit, car aucune preuve n'a été faite par le plaignant du document émanant de l'intimé, à savoir une lettre de financement hypothécaire signée en son nom à la courtière des vendeurs.

[149] Ainsi dans l'affaire *S.L. c. R.*<sup>6</sup>, la Cour d'appel énonce :

[57] Le ministère public peut, en tout temps avant la fin des procédures, demander la modification d'un acte d'accusation. Il ne peut toutefois le faire à sa guise puisque les règles régissant la modification d'un acte d'accusation obéissent au principe constitutionnel selon lequel tout accusé a droit à un procès équitable. L'accusé doit pouvoir identifier de façon raisonnablement précise les actes qui lui sont reprochés afin de préparer sa défense. Les éléments requis pour cibler raisonnablement les actes reprochés diffèrent selon l'infraction en cause et l'affaire étudiée.

(Le Comité souligne, références omises)

[150] Ce principe est repris dans l'affaire *Prévost c. Tribunal des professions*<sup>7</sup>, dans laquelle la Cour supérieure cite le Tribunal des professions au paragraphe 52 :

---

6 *S.L. c. R.*, 2010 QCCA 124 (CanLII);

7 *Prévost c. Tribunal des professions*, 2012 QCCS 6018 (CanLII);

[52] La formulation d'une plainte doit permettre au professionnel de connaître les faits générateurs de l'infraction, le moment et les conditions pertinentes existantes lors de la commission de l'acte reproché, en sus des dispositions de rattachement. C'est en substance ce qu'édicte l'article 129 du Code des professions.

[151] Avec égard pour l'opinion contraire, le Comité considère que d'autoriser l'amendement tel que demandé par la procureure du plaignant empêche l'intimé de produire une défense pleine et entière, car il s'agit d'un changement substantiel sur la façon de commettre l'acte reproché.

[152] L'objection de la procureure de l'intimé est donc maintenue et l'amendement refusé.

#### **A) Demandeur d'assistance**

[153] Lors de l'interrogatoire du syndic adjoint, la procureure de l'intimé a voulu connaître l'auteur ou le signataire de la demande d'assistance et la procureure du plaignant s'y est objectée.

[154] Le motif au soutien de l'objection de la procureure du plaignant est à l'effet que le demandeur d'assistance peut vouloir conserver l'anonymat pour différentes raisons et que ce principe aurait été reconnu dans certaines décisions qui ont été déposées devant le Comité.

[155] La procureure de l'intimé informe le Comité que celle-ci est en possession de la demande d'assistance dans laquelle est inclus le nom du demandeur d'assistance. En effet, ce document lui a été transmis lors du dépôt des documents par la procureure du plaignant préalablement à l'audition.

[156] La procureure de l'intimé informe le Comité qu'aucune demande de confidentialité quant au nom du demandeur d'assistance n'a été formulée par la procureure du plaignant lors du transfert mentionné au paragraphe précédent.

[157] Le Comité conclut étant donné cet élément qu'il ne peut aujourd'hui faire d'ordonnance de confidentialité à ce qui est déjà connu par la partie intimée et qui peut être connu par toute autre personne compte tenu de l'absence de demande de confidentialité lors du transfert de cette information.

[158] L'objection de la procureure du plaignant est donc rejetée.

#### **B) Pièce P-47 et l'avis de *Sierra-Jolicoeur***

[159] Il fut entendu entre les parties ainsi que leurs procureures, compte tenu du témoignage de l'intimé, M. David Boyer, qu'il devenait superfétatoire de discuter du contenu de la pièce P-47 ou de qualifier d'aveu extrajudiciaire les passages relevés dans

ledit avis.

[160] En conséquence, les pièces P-47, P-48 et P-49 sont retirées du dossier.

### **C) Antécédents de l'intimé**

[161] Lors du contre-interrogatoire de l'intimé par la procureure du plaignant, cette dernière a posé des questions à l'intimé en relation avec ses antécédents disciplinaires que ce dernier aurait pu avoir avec l'OACIQ.

[162] Dès lors, la procureure de l'intimé s'est objectée à ces questions.

[163] L'objection a été prise sous réserve. Il faut dire qu'aucun document n'a été produit par la procureure du plaignant qui établirait l'existence de dossiers disciplinaires et/ou d'avertissements envers l'intimé, car différentes situations pourraient s'être produites alors que ce dernier agissait à titre de courtier immobilier dans divers dossiers.

[164] Dans les autorités citées par la procureure du plaignant, le Comité retient l'affaire *OACIQ c. Demers*<sup>8</sup>, au paragraphe 57, alors que notre collègue, Me Daniel M. Fabien, cite le professeur Léo Ducharme dans son ouvrage *L'administration de la preuve* :

653. Tel que l'a reconnu la Cour d'appel dans l'arrêt *Fonds d'indemnisation des victimes d'accidents d'automobile c. Agnesi*, un témoin peut être contre-interrogé sur tous les faits de nature à affecter défavorablement sa crédibilité et, plus spécialement, sur ses moyens de connaissance, son sens d'observation, ses raisons de se souvenir, son expérience, la fidélité de sa mémoire et sur tout fait de nature à porter atteinte à la fiabilité de son témoignage. On peut lui poser toute question tendant à faire apparaître toute erreur, omission, contradiction, exagération ou invraisemblance dans sa déposition. De plus, selon Phipson, un témoin peut, durant le contre-interrogatoire, être interrogé sur ses antécédents, ses relations, son mode de vie, et ce, dans la mesure où ces faits sont de nature à discréditer son témoignage ou à porter atteinte à son caractère (« degrade his character »). Il a été jugé, notamment, que le contre-interrogatoire d'une partie pouvait porter sur ses antécédents judiciaires.

[165] La compréhension du Comité en relation avec ce qui précède est à l'effet qu'en présence de versions contradictoires, il est loisible aux procureurs impliqués de tenter de miner la crédibilité d'un témoin, et ce, afin d'aider le décideur à déterminer quelle version devrait être retenue plutôt qu'une autre.

[166] Dans la présente affaire il n'y a aucun débat quant à savoir si les gestes reprochés à l'intimé ont eu lieu, celui-ci a admis en toute candeur avoir préparé les promesses d'achat P-3, P-7, P-17 et P-37 ainsi que les confirmations de financement P-9, P-18 et P-

---

<sup>8</sup> *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Demers*, 2019 CanLII 128131 (QC OACIQ)

29.

[167] L'objection est donc rejetée.

## VII. ANALYSE ET DÉCISION

### Le fardeau de la preuve

[168] Dans l'affaire *OACIQ c. Mansuy*<sup>9</sup>, l'article 148 énonce :

[148] En droit disciplinaire, il est depuis longtemps établi que le fardeau de la preuve est celui de la prépondérance des probabilités et que ce fardeau incombe totalement à la partie plaignante.

[149] Pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités, la preuve doit toujours être claire et convaincante.

[150] Il est reconnu en jurisprudence que la partie plaignante n'a pas à prouver toutes les allégations d'un chef d'accusation pour que la partie intimée soit déclarée coupable d'un chef d'accusation.

(Références omises)

[169] La preuve présentée par le plaignant (pièces P-3, P-7, P-17 et P-37), soit les promesses d'achat faites « au comptant » sont non équivoques et ont été reconnues comme telles par l'intimé lors de son témoignage.

[170] Il en va de même pour les pièces P-9, P-18 et P-29, soit les offres de financement.

[171] En conséquence, la tâche du Comité consiste donc à déterminer si la préparation des documents, soit les promesses d'achat (P-3, P-7, P-17 et P-37) et les documents de financement (P-9, P-18 et P-29) constituent des gestes dérogatoires aux fins des dispositions de rattachement soumises par la procureure du plaignant.

[172] Sur la notion de faute déontologique, dans l'arrêt *Tremblay c. Dionne*<sup>10</sup>, la Cour d'appel énonce :

[42] D'abord, le droit disciplinaire est un droit sui generis (Code des professions, art. 59.2 et 152; Béchard c. Roy, [1975] C.A. 509; Béliveau c. Avocats (Corporation professionnelle des), 1990 CanLII 7886 (QC TP), [1990] D.D.C.P. 247 (T.P.), requête en révision judiciaire rejetée, Béliveau c. Comité de discipline du Barreau du Québec, C.S., Mtl, no 500-05-004734-917, 24 mai 1991, J.E. 91-1508, confirmé par 1992 CanLII 3299 (QC CA), [1992] R.J.Q. 1822, à la p. 1825 (C.A.), autorisations de pourvoi à la C.S.C.

---

9 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Mansuy*, 2025 CanLII 65245 (QC OACIQ);

10 *Tremblay c. Dionne*, 2006 QCCA 1441;

rejetées avec dépens, [1993] 1 R.C.S. v; Mario GOULET, Le droit disciplinaire des corporations professionnelles, Cowansville, Yvon Blais 1993, p. 23) qui obéit à ses propres règles, empruntées parfois au droit pénal, parfois au droit civil (Guy PÉPIN, « Concordances et dissonances entre les fautes civile et déontologique », Les journées Maximilien-Caron 1994, Le défi du droit nouveau pour les professionnels, Montréal, Thémis, 1995, p. 107). En droit disciplinaire, « la faute s'analyse comme la violation de principes de moralité et d'éthique propres à un milieu et issus de l'usage et des traditions » (Yves OUELLETTE, « L'imprécision des codes de déontologie professionnelle », (1977) 37 R. du B. 669, p. 670). **Ensuite, les lois d'organisation des ordres professionnels sont des lois d'ordre public, politique et moral ou de direction qui doivent s'interpréter en faisant primer les intérêts du public sur les intérêts privés** (Pauzé c. Gauvin, 1953 CanLII 65 (SCC), [1954] R.C.S. 15; Fortin c. Chrétien, 2001 CSC 45 (CanLII), [2001] 2 R.C.S. 500, paragr. 8 et 21; Coté c. Rancourt, 2004 CSC 58 (CanLII), [2004] 3 R.C.S. 248, paragr. 10; J.-L. BAUDOIN, P.-G. JOBIN et N. VÉZINA, Les obligations, 6e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2005, p. 211 et suiv., no 144). Ainsi, pour analyser le comportement de l'intimé sur le plan déontologique, il faut se reporter non seulement à la Loi sur les ingénieurs précitée, mais aussi aux normes contenues au CDI adopté conformément à l'article 87 du Code des professions. Ces normes s'inscrivent dans l'objectif de protection du public prévue à l'article 23 de ce Code et visent à « maintenir un standard professionnel de haute qualité » à son endroit (Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.)). Conformément à cet objectif, ces textes législatifs et réglementaires ont préséance sur les termes d'un contrat ou d'une règle ou pratique administrative et doivent recevoir une application large (Loi d'interprétation, L.R.Q., c. I-16, art. 41). **Les normes déontologiques ne visent pas à protéger l'ingénieur, mais bien le public.**

(Le Comité souligne)

[173] Il est clair à la lecture des passages précités que le législateur a décidé que les lois d'organisation des ordres professionnels sont des lois d'ordre public qui doivent être interprétées en faisant primer les intérêts du public sur les intérêts privés du professionnel.

[174] L'ensemble des témoignages entendus sont, pour le Comité, crédibles.

[175] Le travail du Comité est donc de déterminer si les gestes posés par l'intimé et reconnus par celui-ci constituent des fautes déontologiques.

[176] Dans l'affaire *OACIQ c. Bonenfant*<sup>11</sup>, le Comité énonce :

[68] Évidemment, le Comité est d'avis qu'un professionnel ne commet pas nécessairement une faute déontologique s'il a une conduite qui s'écarte de

---

<sup>11</sup> *Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec c. Bonenfant*, 2025 CanLII 117130 (QC OACIQ);

la conduite souhaitable. Pour constituer un manquement déontologique, il faut que la conduite reprochée soit inacceptable.

(Références omises)

[177] D'autre part le courtier doit exercer sa profession avec prudence, diligence et compétence et probité conformément 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*, lequel énonce :

**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.

[178] L'ancien président du comité de discipline, aujourd'hui juge à la Cour du Québec, Me Patrick Choquette dans l'affaire *ACAIQ c. Dulude*<sup>12</sup>, énonce :

[31] Les agents d'immeubles sont des professionnels et leur conduite doit, en tout temps, refléter les standards élevés de diligence, compétence, prudence et probité qui vont de pair avec le privilège de pouvoir exercer dans une sphère d'activités protégée.

[179] Enfin l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* énonce :

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

[180] À l'étude des décisions précitées, des dispositions réglementaires énoncées et la preuve documentaire ainsi que le témoignage de l'intimé, il ne fait aucun doute au Comité que la conduite de l'intimé est inacceptable, donc que l'intimé a commis des fautes déontologiques.

### **Chefs 1, 2, 4 et 7**

[181] **Quant au chef 1 (Immeuble 1 – rue des Frênes, Amos).** L'intimé savait que pour cette transaction ses clients (acheteurs) ne pouvaient compléter cette transaction « au comptant » et qu'un prêt hypothécaire serait nécessaire pour finaliser. Malgré cela, il prépare le document P-3 et son contenu.

[182] Le témoignage de M. Bossé est sans équivoque. Il ne possédait pas les liquidités nécessaires et devait même envisager la vente de sa résidence actuelle et se servir de

---

<sup>12</sup> *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Dulude*, 2007 CanLII 86897 (QC OACIQ);

l'équité dans celle-ci afin d'offrir le dépôt nécessaire à une nouvelle transaction.

[183] L'intimé est donc reconnu coupable d'avoir transgressé l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[184] **Quant au chef 2 (Immeuble 2 – av. Aiguebelle, Amos)**. Compte tenu qu'il s'agissait des mêmes acheteurs que l'Immeuble 1 et que M. Bossé a témoigné ne pas avoir les liquidités nécessaires pour financer complètement l'achat de toute propriété, l'intimé ne pouvait pas ne pas savoir qu'un emprunt hypothécaire serait nécessaire pour compléter la transaction envisagée, tant pour cet immeuble que pour l'Immeuble 1.

[185] Complétant la promesse d'achat (P-7) de la façon dont elle l'a été, l'intimé a contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Il est donc reconnu coupable d'avoir contrevenu à l'article 69.

[186] **Quant au chef 4 (Immeuble 3 - rue Paradis, Val-d'Or)**. L'intimé a reconnu lui-même qu'il savait dès la préparation de la promesse d'achat (P-17) qu'un financement serait nécessaire pour compléter cette transaction.

[187] Il a rédigé la pièce P-17 de cette façon, car il voulait absolument s'assurer d'obtenir la propriété pour sa cliente. C'est la raison qui l'a poussé à indiquer un délai d'un jour à la section F2.1 de l'Annexe F.

[188] Donc, en signant ce document, sa cliente se devait d'obtenir un financement très très rapidement, ce qui, évidemment, était impossible compte tenu de sa situation financière.

[189] Celle-ci a confirmé qu'elle ne disposait pas à la signature de la promesse d'achat de liquidités suffisantes pour aller de l'avant avec la transaction envisagée et qu'elle aurait à recourir à une hypothèque pour financer cette transaction.

[190] En conséquence, l'intimé est reconnu coupable d'avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[191] **Quant au chef 7 (Immeuble 5 – rue Laval, Malartic)**. Bien qu'il soit vrai qu'une hypothèque ait finalement été contractée pour procéder à l'acquisition de l'Immeuble de la rue Laval, les acheteurs ont témoigné à l'effet que leur situation financière était telle qu'ils pouvaient procéder à l'achat de l'Immeuble, de façon individuelle ou ensemble, sans recourir à un prêt hypothécaire compte tenu de leur saine situation financière.

[192] En conséquence, le fardeau de preuve du plaignant n'a pas été rencontré sur ce chef et il n'y a aucune preuve à l'effet que l'intimé aurait préparé la documentation, voire la promesse d'achat (P-37), de façon erronée.

[193] Le plaignant ne s'est pas acquitté de son fardeau de preuve, l'intimé est acquitté sur ce chef.

### **Chefs 3, 5, 6 et 8**

[194] Le Comité réitère que la preuve soumise démontre que l'intimé représentait à titre de courtier les personnes auxquelles il a proposé des offres de financement.

[195] **Quant aux chefs 3, 5, 6 et 8.** L'article de rattachement est l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, lesquels se lisent comme 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.

[196] Ainsi tel que l'énonce notre collègue, Me Sylvie Poirier, dans son ouvrage *La discipline professionnelle au Québec*<sup>13</sup>, à la rubrique « Les manquements à l'obligation de l'indépendance et les conflits d'intérêts » :

Les professionnels doivent faire preuve d'objectivité et d'indépendance dans l'exercice de leurs activités professionnelles. Les membres de certaines professions encore plus que les autres ont une obligation très stricte de ne pas se placer en situation de conflit d'intérêts ou même d'apparence de conflit d'intérêts. Ils doivent placer les intérêts de leurs clients au-dessus de leurs propres intérêts dans les actes qu'ils posent et dans les conseils qu'ils fournissent à titre professionnel.

[197] Dans l'affaire *Gardner c. Lavoie*<sup>14</sup>, le juge Simon Ruel, énonce :

[86] Face à son (sic) client, le courtier immobilier a notamment des obligations de prudence, de diligence, de compétence, de disponibilité, d'information et de promotion de ses intérêts. Il doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts. L'article 5 des *Règles de déontologie de l'ACAIQ* prévoit en effet que :

« 5. Le membre doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, le cas échéant, il doit le dénoncer aux intéressés. Notre soulignement »

[87] La prévention des conflits d'intérêts est un enjeu central du droit professionnel dans une optique de protection du public. Généralement, la notion de conflit d'intérêts vise la situation d'un professionnel qui favorise ou pourrait favoriser ses intérêts personnels ou les intérêts d'un tiers dans le cadre d'un mandat, au détriment de ses devoirs et obligations face à son ou

---

13 Sylvie POIRIER, *La discipline professionnelle au Québec*, Les Éditions Yvon Blais, 1998, page 51;

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

ses clients. Ces éléments ont été reconnus par les comités de disciplines de l'OACIQ au cours des années.

[89] Ces commentaires sont directement applicables aux courtiers immobiliers qui sont spécifiquement visés par une obligation de prévention de conflit d'intérêts.

[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. 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, 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.

(Références omises)

[198] Lorsque l'intimé a offert de se porter créancier au bénéfice de ses clients afin que ceux-ci puissent procéder à la réalisation de la transaction, il se plaçait en conflit d'intérêts étant donné qu'il agissait comme courtier et prêteur hypothécaire.

[199] L'intimé a avoué avoir agi de la sorte afin de favoriser la réalisation de la transaction pour ses clients.

[200] Il est clair que l'intimé pouvait éviter de se placer en conflit d'intérêts en ne déposant aucune offre de financement au bénéfice de ses clients.

[201] Il a choisi d'en faire autrement.

[202] Nous citons également les propos de notre collègue, Me Daniel M. Fabien, dans l'affaire *OACIQ c. LePailleur*<sup>15</sup> :

[6] En d'autres mots, le professionnel du courtage immobilier doit protéger et favoriser les intérêts de son client et non pas les siens. Enfin et surtout, il doit rendre les services prévus à son contrat et se soustraire de toute situation

---

15 *Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 18486 (QC OACIQ);

de conflit d'intérêts.

[7] Cela étant dit, l'exercice d'une profession n'est pas un droit, mais plutôt un privilège qui comporte l'obligation corrélative de respecter de strictes exigences déontologiques<sup>1</sup>.

(Le Comité souligne)

[203] L'intimé s'est placé volontairement en situation de conflit d'intérêts en déposant les preuves de disponibilité de fonds, pièces P-9, P-18 (deux lettres) et P-29, au bénéfice de ses clients en les assumant personnellement.

[204] Dans la décision *OACIQ c. Daragon*<sup>16</sup>, au paragraphe 92, notre collègue, Me Pierre R. Sicotte énonce :

[92] Sur la question de conflit d'intérêts dans laquelle s'est placé l'intimé, malgré toutes les circonstances dont font état les paragraphes précédents, l'intimé ne pouvait d'aucune façon, comme professionnel, agir comme il l'a fait et se placer dans une situation de conflit d'intérêts à l'égard de son client, ce qui est tout à fait, peu importe les raisons, illégal pour un courtier. On ne peut jamais, en même temps, représenter un client comme courtier pour vendre sa propriété et agir comme mandataire de ce dernier en obtenant une procuration générale pour la gestion de tous les biens de ce dernier.

[205] Le Comité considère que par l'émission des confirmations de financement hypothécaire personnel (P-9, P-18 et P-29) l'intimé s'est placé en conflit d'intérêts et sera donc reconnu coupable des **chefs 3, 5 et 6** 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*.

[206] **Quant au chef 8.** Il n'y a eu aucune preuve de transmission de lettre de financement hypothécaire personnel quelconque, l'intimé sera acquitté sur ce chef.

#### **PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**

**DÉCLARE** l'intimé, David Boyer, coupable du Chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**DÉCLARE** l'intimé, David Boyer, coupable du Chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

---

<sup>16</sup> *Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec c. Daragon*, 2024 CanLII 102690 (QC OACIQ);

**DÉCLARE** l'intimé, David Boyer, coupable du Chef 3 de la plainte 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, David Boyer, coupable du Chef 4 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**DÉCLARE** l'intimé, David Boyer, coupable du Chef 5 de la plainte 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, David Boyer, coupable du Chef 6 de la plainte 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*;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des Chefs 1, 2, 3, 4, 5 et 6,;

**ACQUITTE** l'intimé, David Boyer, des Chefs 7 et 8 de la plainte;

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

**LE TOUT**, frais à suivre.

---

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

---

M. Dean Mckay, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

---

M. Jean Guertin, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

Me Carolane Bénard  
Procureure de la partie plaignante

Me Josée Bouret  
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 25, 26 et 27 novembre 2025