

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2585

DATE :

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

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

Partie plaignante
c.

TASFIQUE KHAN, (H3686)
Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE TOUTE INFORMATION FINANCIÈRE APPARAISSANT SUR LES PIÈCES P-4 ET P-5, LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR *LE COURTAGE IMMOBILIER*

[1] Le 14 janvier 2026, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2585;

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

I. Aperçu

[3] La plainte, constituée d'un seul chef, reproche à l'intimé d'avoir le ou vers le 30 mars 2024, tenu des propos injurieux, violents ou menaçants envers la locataire Cynthia Lavoie-Ménard, le tout en contravention aux articles 62 et 63 du *Règlement sur les conditions*

d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;

[4] L'intimé était le courtier inscripteur d'un triplex situé à Longueuil et devait, entre autres, dans l'exécution de son travail, procéder à la visite du logement occupé par la locataire Cynthia Lavoie-Ménard;

[5] La preuve administrée dans ce dossier démontre que l'intimé et la locataire Lavoie-Ménard ont échangé entre eux des messages textes afin que les acheteurs potentiels puissent visiter le logement occupé par Mme Lavoie-Ménard et cet échange texte démontre que l'intimé et la locataire ont rencontré de nombreux contre temps pour planifier ces visites;

[6] Les choses se sont envenimées à un point tel que la locataire a bloqué l'intimé de ses messages textes et s'en est suivi une conversation téléphonique qui a été produite comme pièce P-7 où on entend l'intimé crier « ta gueule, ta gueule, tu es un animal, tu es un animal »;

[7] La locataire et l'intimé ont témoigné et leurs témoignages ne sont pas contradictoires, l'intimé admettant les propos tenus à la pièce P-7 et que ces propos n'étaient pas à la hauteur du professionnalisme dont doit faire preuve un courtier;

[8] Dès lors, l'intimé sera donc trouvé coupable de la plainte déposée;

II. Analyse

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

1. Quel est le contexte factuel dans ce dossier?
2. Quelle est la norme en pareille matière pour un courtier immobilier?

Contexte factuel

[10] L'intimé était au moment des faits reprochés, un relativement jeune courtier ayant été inscrit à l'OACIQ en octobre 2020;

[11] Il avait signé un contrat de courtage pour un triplex situé à Longueuil en décembre 2023, pièce P-5, contrat CCV 99944;

[12] Un des appartements était occupé par les propriétaires venderesses et les deux autres par des locataires, dont Cynthia Lavoie-Ménard;

[13] Dans le cadre de son travail, l'intimé devait faire visiter l'immeuble par des acheteurs potentiels et pour ce faire il devait aviser les propriétaires et les locataires des visites à venir;

[14] Conformément aux dispositions des articles 1931 et suivants du Code civil du Québec, le locateur ou dans le cas sous étude le courtier devait donner un préavis de 24 heures afin de faire visiter le logement;

[15] Selon les témoignages de la locataire et de l'intimé, à compter de janvier 2024, l'intimé informait Mme Lavoie-Ménard par message texte des visites à venir, voir la pièce P-6;

[16] À la lecture desdits messages textes, on voit que pour différentes raisons, Mme Lavoie-Ménard n'était pas toujours disponible que ce soit pour des raisons d'horaires de travail ou autre;

[17] Toujours est-il qu'éventuellement à la fin mars Mme Lavoie-Ménard bloque les messages textes de l'intimé parce qu'elle se considérait harcelée par l'intimé qui l'appelait incessamment ou lui envoyait de nombreux messages textes;

[18] L'intimé n'étant pas au courant que ses messages textes avaient été bloqués fait une visite dans le logement alors que Mme Lavoie-Ménard n'en avait pas préalablement été avisée, ce qui entraîne la conversation téléphonique agressive entre le courtier et Mme Lavoie-Ménard, pièce P-7;

[19] Lors de cette conversation, l'intimé crie « ta gueule, ta gueule, tu es un animal, tu es un animal »;

Norme professionnelle

[20] Selon la partie plaignante, le courtier immobilier doit faire preuve de retenue, de courtoisie et de réserve;

[21] À titre d'exemple elle cite différentes décisions du présent Comité, soit les causes de :

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Azar, 2016 CanLII 87304

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Charles, 2019 CanLII 75813

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Jiménez, 2018 CanLII 79623

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Pluviose, 2018 CanLII 111604

[22] De son côté, l'intimé lors de son témoignage a admis que son comportement n'était pas professionnel et que ses paroles avaient dépassé ses intentions;

[23] L'intimé a été subjugué par la colère et il s'en est par ailleurs excusé auprès de Mme Lavoie-Ménard;

III. Décision

[24] Dans leur essence même les compétences professionnelles sont des aptitudes mêlant le savoir-faire et le savoir-être relationnel;

[25] Dans l'ensemble des professions régies par la Loi, le respect d'autrui et le comportement empreint de réserve sont des qualités primordiales;

[26] Bien que la colère puisse affecter quiconque, le professionnel doit faire preuve de retenue et ne pas la laisser transparaître dans l'exécution de ses fonctions;

[27] Comme dans les autres ordres professionnels, le courtage immobilier impose à ses membres un comportement empreint d'objectivité, de discrétion et de modération telle qu'il appert à l'article 63 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 1 de la plainte plus particulièrement comme suit :

POUR avoir contrevenu à l'article 63 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 1 de la plainte;

DEMANDE au secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties pour l'audition des représentations sur sanctions;

LE TOUT frais à suivre.

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

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

Mme Lyne Bourdeau, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Élyse Durocher
Avocate de la partie plaignante

M. Tasfique Khan
Partie intimée, non représentée

Date d'audience : 14 janvier 2026