

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2559

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat
Mme Marie-Claude Cyr courtier immobilier
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

BRIGITTE POIRIER, ès qualités de syndique de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

ROBERT GIROUX, (D5356)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

[1] Le 23 juillet 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition des représentations sur sanction dans le dossier de la plainte numéro 33-25-2559;

[2] La syndique était alors représentée par Me Alexandra Bérubé et de son côté, l'intimé était présent par visioconférence et se représentait seul;

I. Décision sur culpabilité

[3] Dans ce dossier, l'intimé a été reconnu coupable des trois chefs de la plainte qui se lisait comme suit :

1. Le ou vers le 11 octobre 2021, concernant un immeuble situé à Blainville et dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCM 11130, alors qu'il savait ou aurait dû savoir que le courtier collaborateur R.V. prévoyait déposer une promesse d'achat pour son client, l'Intimé n'a pas

informé ce dernier en temps opportun de l'existence de la promesse d'achat PAM 00639, contrevenant ainsi aux articles 90 et 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Le ou vers le 11 octobre 2021, concernant un immeuble situé à Blainville et dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage vente CCM 11130, alors que les clients de la courtière collaboratrice F.G. avaient une visite planifiée au 12 octobre 2021 à 11 h, l'Intimé n'a pas informé cette dernière en temps opportun de l'existence de la promesse d'achat PAM 00639, contrevenant ainsi aux articles 90 et 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

3. Le ou vers le 11 octobre 2021, concernant un immeuble situé à Blainville et dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCM 11130, alors que les clients de la courtière collaboratrice J.L. devaient visiter à 16 h 30 et qu'il savait que ceux-ci déposeraient possiblement une promesse d'achat, l'Intimé a permis ou toléré que la promesse d'achat PAM 00639 soit acceptée sans avoir préalablement prévenu J.L. que le vendeur entendait répondre à ladite promesse d'achat avant 17 h le même jour, contrevenant ainsi aux articles 62, 90 et 97 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] L'intimé a été déclaré coupable des chefs 1 et 2, car le Comité a retenu qu'il avait agi en contravention de l'article 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[5] Quant au chef 3, le Comité a conclu que l'intimé avait agi en contravention à l'article 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

II. Preuve sur sanction

[6] La partie plaignante, par l'entremise de l'enquêteur Alex Nunez, produit les pièces suivantes :

Pièce PS-1 : Engagement signé par l'Intimé daté du 30 mai 2013;

Pièce PS-2 : Engagement signé par l'Intimé daté du 27 décembre 2013;

Pièce PS-3 : Rapport de compétence de l'Intimé réalisé par le Service de l'inspection de l'OACIQ daté du 2 novembre 2016;

Pièce PS-4 : Décisions du comité de discipline, dossier 33-17-2049, sur culpabilité datée du 20 mars 2018 et sur sanction datée du 23 août 2018, en liasse;

Pièce PS-5 : Courriel du Bureau du syndic adressé à l'Intimé daté du 22 septembre 2023 et accusé de réception de l'Intimé daté du 22 septembre 2023, en liasse;

Pièce PS-6 : Liste des formations suivies par l'Intimé en date du 25 septembre 2024.

[7] L'intimé ne s'est pas opposé au dépôt de ces pièces qui ont été commentées par le témoin Nunez pour en expliquer le contenu;

[8] Le témoin n'a pas été contre-interrogé par l'intimé et la partie plaignante a déclaré sa preuve close;

[9] De son côté, l'intimé, après avoir été assermenté, déclare au départ que lors de l'audition du dossier de la plainte dont les décisions ont été déposées à la pièce PS-4, il avait été l'objet d'un fraudeur et que le Comité l'avait déclaré coupable, car il ne s'était pas bien occupé de son client;

[10] Il dit que depuis ce temps-là, il est plus à l'ordre;

[11] Au moment de l'audition dans le présent dossier, il déclare qu'en octobre 2021, sa vie personnelle était perturbée suite à une séparation d'avec une conjointe de 14 années;

[12] Au moment de l'audition en avril 2025, il n'était pas tout à fait là et qu'il a « baissé la tête »;

[13] Interrogé sur le fait que malgré un avis d'audition qui précisait explicitement que l'audition sur sanction dans le dossier serait en présentiel, il n'a pu se rendre sur la rue Lapinière à Brossard et qu'il se trouvait à Saint-Côme, sans moyen de transport;

[14] Il déclare qu'il n'a pas lu la décision sur culpabilité et que c'est son dirigeant d'agence qui lui a expliqué les recommandations sur sanctions demandées par la partie plaignante;

[15] Le témoin dit qu'il a été enquêteur au service de la police;

[16] La preuve de l'intimé est déclarée close;

III Recommandations sur sanctions

[17] La partie plaignant fait les demandes suivantes au Comité :

Chef 1 : D'ORDONNER le paiement d'une amende de 2 500 \$;

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (D5356) pour une période de 45 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 : D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (D5356) pour une période de 45 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 3 : D'ORDONNER le paiement d'une amende de 2 500 \$;

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (D5356) pour une période de 45 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;

D'ORDONNER que les périodes de suspension des chefs 1, 2 et 3 soient purgées de façon concurrente entre elles;

D'ORDONNER qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimé, 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;

DE CONDAMNER l'Intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

[18] Me Bérubé rappelle les grands principes qui découlent de la jurisprudence concernant l'imposition de sanctions et que l'on retrouve dans les arrêts suivants :

Pigeon c. Daigneault, 2003 CanLII 32934

Martson c. Autorité des marchés financiers, 2009 QCCA 2178

[19] Il est reconnu que les objectifs recherchés sont la protection du public, la dissuasion, l'exemplarité et le droit pour le professionnel de gagner sa vie;

[20] Ces objectifs sont modulés par des facteurs subjectifs et objectifs, aggravants et atténuants qui permettent d'imposer une sanction sur mesure, juste et appropriée au cas à l'étude;

[21] Me Bérubé souligne également qu'en vertu de l'arrêt *Tan c. Lebel*, 2010 QCCA 667, les fautes ayant été commises dans le même continuum temporel, les suspensions de permis devraient être purgées de façon concurrente;

[22] Puis, la partie plaignante indique qu'au niveau des facteurs subjectifs il n'y a aucun facteur atténuant pour l'intimé et du côté des facteurs aggravants, il y a l'expérience de l'intimé de 17 ans au moment des faits reprochés, le fait que l'intimé n'a fait preuve

d'aucune collaboration et que son comportement professionnel démontre une pratique des plus négligente et soumet les pièces PS-1 à PS-6 au soutien de son argumentation;

[23] Au niveau des facteurs objectifs, Me Bérubé rappelle que la collaboration est au cœur de la profession et rappelle l'adage qui dit qu'il n'y a pas de courtage s'il n'y a pas collaboration;

[24] Selon Me Bérubé la sanction proposée est dissuasive tout en déclarant que, compte tenu des antécédents de l'intimé, les risques de récidives sont importants;

[25] Afin d'illustrer le spectre des sanctions en pareille matière, Me Bérubé soumet les causes suivantes :

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
c. *Beauregard*, 2016CanLII 28818

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
c. *Froehlich*, 2016CanLII 78374

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
c. *Beaulieu*, 2022CanLII 32398

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
c. *Brun*, 2015 CanLII7952

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
c. *Azar*, 2022 CanLII 5394

[26] Essentiellement dans ces causes, le Comité a imposé des suspensions de 30 jours assortis d'amendes variant entre 2 000\$ et 5 000\$, sauf pour la cause d'Azar, où une suspension de 60 jours fut imposée;

[27] De son côté, l'intimé dit qu'il considère que les sanctions réclamées sont inappropriées questionnant la décision sur culpabilité et les autres reproches décrits aux pièces PS-1 à PS-6;

[28] L'intimé se déclare une victime et que quant à lui, il a toujours bien fait;

IV Analyse et décision

[29] Le Comité a bien entendu les propos de la partie plaignante, mais croit qu'il doit s'en dissocier;

[30] La sanction monétaire est à peine plus élevée que l'amende minimale et la période de suspension de 30 jours a prouvé être inefficace pour l'intimé;

[31] En effet, dans la décision produite comme pièce PS-4, l'intimé a été condamné entre autres à une période de suspension de trente jours et malgré cette sanction, par

son témoignage lors de la présente audition, l'intimé a démontré que la sanction imposée n'a eu aucun effet dissuasif, car il nie sa culpabilité;

[32] Le Comité a aussi noté que l'intimé n'a aucun respect pour le processus disciplinaire engagé contre lui, car malgré une ordonnance précise à cet effet, il n'était pas présent lors de l'audition sur sanction déclarant n'avoir aucun moyen de transport alors qu'étant domicilié à Piedmont, il s'était rendu à Saint-Côme, ce qui est incompréhensible;

[33] Il faut dire que cette ordonnance de procéder en présentiel avait été rendue suite aux difficultés rencontrées par l'intimé pour procéder en visioconférence lors de l'audience sur culpabilité et son retard à se connecter lors de la conférence de gestion préparatoire à l'audience sur sanction le 27 juin 2025;

[34] L'intimé a déclaré, lors de son témoignage, qu'il n'avait même pas pris connaissance de la décision sur culpabilité, démontrant son indifférence au processus disciplinaire;

[35] Le Comité a également constaté que malgré les engagements pris et constatés aux pièces PS-1 et PS-2, le rapport d'inspection PS-3 et les pièces PS-5 et PS-6, jamais l'intimé n'a corrigé sa pratique en matière de tenue de dossier, que ce soit au niveau du contrat de courtage, de la déclaration du vendeur ou de certificat de localisation;

[36] Force est de constater que l'intimé ne se soumet pas aux directives de l'OACIQ, dont la mission première est de protéger le public;

[37] Les pièces PS-1 à PS-6 ne constituent pas des antécédents à proprement parler, mais ils démontrent un comportement délinquant constant;

[38] L'intimé ne démontre aucun regret, remords ou repentir pour ses gestes délinquants;

[39] Seul l'intimé a raison, il est un incompris, car il « baisse la tête » au lieu de se faire comprendre;

[40] Il découle de tout cela que l'intimé n'a démontré aucune introspection ou de volonté de s'amender;

[41] Le Comité de discipline ne peut tolérer de tels comportements répétitifs et délinquants et dès lors, il doit imposer à l'intimé une période de suspension de permis importante afin que l'intimé fasse son chemin de Damas, qu'il réfléchisse sur son comportement et son attitude;

[42] Dès lors, le Comité constate que les facteurs subjectifs aggravants sont tellement importants qu'il faille imposer des sanctions beaucoup plus importantes que celles suggérées par la partie plaignante;

[43] La collaboration est la pierre angulaire de la profession de courtage et protège le public qui traite avec un tel professionnel;

[44] Dans le présent dossier, l'intimé a mal agi envers au moins trois potentiels acheteurs et le vendeur;

[45] L'objectif d'exemplarité sera atteint, car le message transmis est que les courtiers doivent constamment respecter le rôle de l'organisme par ses fonctions d'inspection, de surveillance et de discipline;

[46] Quant à l'objectif de dissuasion, le Comité croit qu'une suspension de permis importante sera appropriée afin de permettre à l'intimé de faire des amendements à son comportement et d'avoir une dernière chance;

[47] Le droit pour le professionnel de gagner sa vie est respecté, car la sanction imposée permet un retour à une pratique conforme;

[48] Soulignons que les facteurs subjectifs et objectifs atténuants sont inexistants dans la présente affaire;

[49] Le Comité considère que des amendes de 5 000\$ pour chacun des chefs 1 et 3 sont appropriées dans les circonstances;

[50] Une suspension de permis de 6 mois à être purgé de façon concurrente est également appropriée pour les trois chefs ;

[51] En terminant, le Comité rappelle que chaque dossier est un cas d'espèce et que bien que la sanction puisse paraître sévère, elle est juste et appropriée dans les circonstances mises en preuve;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chef 1 : ORDONNE le paiement d'une amende de 5 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (D5356) pour une période de 6 mois 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 (D5356) pour une période de 6 mois, 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 3 : ORDONNE le paiement d'une amende de 5 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (D5356) pour une période de 6 mois, 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 1, 2 et 3 soient purgées de façon concurrente entre elles;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le Journal de Montréal, que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimé, 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 Jean-Pierre Morin avocat
Vice-président du Comité de discipline

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

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Alexandra Bérubé
Avocate de la partie plaignante

M. Robert Giroux
Partie intimée, se représentant seule

Date d'audience : 23 juillet 2025