

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2546

DATE : 5 mars 2025

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier	Membre
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante

c.

ARIFUR DEWAN, (E1068)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIFFUSION, DE NON-PUBLICATION ET DE NON-DIVULGATION DES PIÈCES SP-15 ET SP-16, AINSI QUE DES NOMS ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE ET DE TOUTES INFORMATIONS PERSONNELLES ET DE NATURE FINANCIÈRES SE TROUVANT DANS LA PREUVE PERMETTANT DE LES IDENTIFIER ET CE, EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 18 février 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-24-2546;

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

I. La plainte

[3] La plainte se lisait comme suit :

1. À Montréal, le ou vers le 6 juin 2020 a conclu le contrat de courtage BCS 40429, sans s'assurer de la capacité juridique de sa cliente A.R.P., contrairement aux articles 30 et 62 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);

2. À Brossard, à compter du ou vers le 6 juin 2020, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage BCS 40429, n'a pas transmis sans délai à son agence tous les renseignements nécessaires afin qu'elle puisse remplir ses obligations liées à la tenue des registres et dossiers, contrairement aux articles 1, 10, 11 et 13 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences* (RLRQ c C-73.2, r 4) et 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* (RLRQ c C-73.2, r 1).

[4] L'intimé informe alors le Comité qu'il plaide coupable à la plainte telle que rédigée et le Comité, après s'être assuré que ledit plaidoyer était libre et volontaire, déclare l'intimé coupable;

II. Preuve sur culpabilité et sanction

[5] Me Battah, pour la partie plaignante, produit avec le consentement de la partie intimée les pièces suivantes :

PIÈCE P-1 Attestation de titulaire de permis d'Arifur Dewan (E1068), datée du 9 mai 2024;

PIÈCE SP-1 Demande d'assistance de A.A. et S.H., reçu à l'OACIQ le 16 août 2021;

PIÈCE SP-2 En liasse, documents transmis par A.A. à Alex Nunez le 5 octobre 2021;

PIÈCE SP-3 En liasse, courriel de Josée Berthiaume à Mylène Maisonneuve Letarte, daté du 7 octobre 2021 et ses documents joints;

PIÈCE SP-4 En liasse, échange de courriels entre Mylène Maisonneuve-Letarte, Chantal Pelletier et Daniel Caputo, daté entre le 7 et le 8 octobre 2021 et ses documents joints;

PIÈCE SP-5 En liasse, extraits de l'index des immeubles – Lot 1 094 509 du Cadastre du Québec, datés du 20 décembre 2021 et du 17 mai 2023; PIÈCE SP-6 Acte de vente, daté du 28 juillet 2008;

PIÈCE SP-7 Acte de cession, daté du 23 juillet 2011; Page 2 sur 2 PIÈCE SP-8 Avis de préinscription à la suite d'une demande introductive d'instance en passation de titre, daté du 9 mai 2022;

PIÈCE SP-9 Déclaration de transmission, datée du 11 novembre 2022;

PIÈCE SP-10 En liasse, enregistrement vidéo d'une rencontre virtuelle entre

- Alexandre Molinier et Arifur Dewan, daté du 6 juin 2023 et sa transcription;
- PIÈCE SP-11 En liasse, échange de courriels entre le bureau du contentieux de l'OACIQ et le greffe de l'OACIQ, daté entre le 1er et 2 mai 2024, ainsi que son document joint;
- PIÈCE SP-12 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier, Chantal Pelletier et Daniel Caputo, daté entre le 7 et le 14 juin 2024 et ses documents joints;
- PIÈCE SP-13 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier, Chantal Pelletier et Daniel Caputo, daté entre le 7 et le 26 juin 2024 et son document joint;
- PIÈCE SP-14 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier et A.A., daté entre le 7 et le 19 juin 2024 et ses documents joints;
- PIÈCE SP-15 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier et A.A., daté entre le 3 et 4 juillet 2024 et son document joint;
- PIÈCE SP-16 En liasse, échange de courriels entre Alexandre Molinier et A.A. daté entre le 4 et le 9 juillet 2024 et ses documents joints;

[6] Me Battah produit comme pièce SP-17 le résumé conjoint des faits qui se lit comme suit :

Présentation de l'Intimé

1. Un permis d'agent immobilier affilié fût délivré par l'Association des courtiers immobiliers du Québec à Arifur Dewan (ci-après l'« Intimé ») le 4 octobre 2006, tel qu'il appert de la pièce P-1;
2. Au moment des faits visés par la présente plainte disciplinaire, l'Intimé était détenteur d'un permis de courtier immobilier délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (ci-après « OACIQ ») et à l'emploi de l'agence immobilière CENTOR inc., tel qu'il appert de la pièce P-1;
3. L'Intimé a un antécédent disciplinaire datant du 1er novembre 2012, tel qu'il appert de la pièce SP-11;
4. L'Intimé se trouve en situation de récidive eu égard aux chefs 1 et 2 de la présente plainte disciplinaire quant au renvoi 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 (RLRQ c C-73.2, r 1);

Démarches d'enquête

5. Le 16 août 2021, une demande d'assistance provenant de A.A. et S.H. est reçue par l'OACIQ, concernant l'Intimé et son collègue, M. Tanvir Ahmed, tel qu'il appert de la Pièce SP-1;
6. L'enquête d'Alexandre Molinier, en sa qualité de syndic adjoint de l'OACIQ (ci-après « Plaignant »), permet d'établir les faits pertinents qui suivent;

CHEF 1 — OMISSION DE S'ASSURER DE LA CAPACITÉ JURIDIQUE DE SA CLIENTE

7. Le 6 juin 2020, le contrat de courtage exclusif BCS 40429 visant la vente

de l'immeuble situé au 5605, rue Des Perce-Neige à Montréal-Nord est signé entre Tanvir Ahmed et A.R.P., tel qu'il appert de la Pièce SP4(4);

8. À cette même date, et bien qu'il soit indiqué la date du 6 juin 2024, Tanvir Ahmed procède à la vérification de l'identité de A.R.P. via le formulaire IV 58583, tel qu'il appert de la Pièce SP-4(5);

9. L'immeuble est inscrit sur Centris le 11 juin 2020, tel qu'il appert de la Pièce SP3(5);

10. La déclaration du vendeur DS 45864 alors affichée sur Centris est majoritairement non complétée, tel qu'il appert de la Pièce SP-3(4);

11. Tant sur le contrat de courtage exclusif BCS 40429 que sur l'affichage Centris, il est déclaré que A.R.P. est l'unique propriétaire de l'immeuble, tel qu'il appert des Pièces SP-4(4) et SP-3(3);

12. L'Intimé est également courtier inscripteur de l'immeuble visée par le contrat de courtage exclusif – vente BCS 40429, tel qu'il appert de la Pièce SP-3(3);

13. C'est d'ailleurs l'Intimé qui communique de manière générale avec A.R.P. et le promettant-acheteur, A.A.;

14. Le 8 septembre 2020, la promesse d'achat PA 64500 visant l'achat du 5605, rue Des Perce-Neige à Montréal-Nord est signée par A.A. et S.H. par l'intermédiaire de l'Intimée, tel qu'il appert de la Pièce SP-2(3);

15. La promesse d'achat PA 64500 est acceptée par A.R.P. le 10 septembre 2020, tel qu'il appert de la Pièce SP-2(5);

16. La date d'occupation prévue est alors le 1er octobre 2020;

17. Le 14 septembre 2020, les promettants-acheteurs reçoivent et signent la déclaration du vendeur DS 45864, tel qu'il appert de la Pièce SP-2(7);

18. Le 18 septembre 2020, à la suite de l'inspection, la modification AM 54967, générée par l'Intimé, est signée par les promettants-acheteurs ainsi que A.R.P., tel qu'il appert de la Pièce SP-2(4);

19. Cette modification prévoit une diminution de prix, un acte de vente le 30 septembre 2020, ainsi que la prise de possession de l'immeuble en date du 1er octobre 2020;

20. La lettre d'approbation hypothécaire des promettants-acheteurs est obtenue le 21 septembre 2020, tel qu'il appert de la Pièce SP-2(6);

21. Avant la date prévue pour procéder à l'acte de vente, le notaire devant instrumenter la transaction avise les parties qu'il ne pourra procéder à la date prévue du fait que A.R.P. n'est pas l'unique propriétaire de l'immeuble visée à la PA 64500;

22. Le défunt mari de A.R.P. était également propriétaire de l'immeuble, tel qu'il appert des Pièces SP-5, SP-6, SP-7;

23. La succession du défunt mari de A.R.P. est à ce moment non complétée;

24. Le 3 octobre 2020, la modification AM 59619, générée par l'Intimé, est signée par les promettants-acheteurs, tel qu'il appert de la Pièce SP-2(2);

25. Cette modification prévoit la prise de possession et d'occupation en date du 1er septembre 2021;
26. Au moment de la transmission de la demande d'assistance, 16 août 2021, l'acte de vente n'est toujours pas intervenue;
27. Le 10 mai 2022, un avis de préinscription est publié à la suite d'une demande introductive d'instance en passation de titre, en dommages et en désignation d'un liquidateur faite par A.A. à l'encontre de A.R.P., la succession et als., dont l'Intimé, tel qu'il appert des Pièces SP-8, SP-14 et SP-15;
28. Le 11 novembre 2022, la déclaration de transmission de l'immeuble visée est obtenue en faveur des héritiers du défunt, tel qu'il appert de la Pièce SP-9;
29. Le 16 novembre 2022, la modification AM 56242, générée par l'Intimé, est signée par les promettants-acheteurs ainsi que A.R.P. , tel qu'il appert de la Pièce SP-12(3);
30. Cette modification prévoit un acte de vente et une prise de possession en date du 31 janvier 2023;
31. Le 4 février 2024, la Cour supérieure autorise la vente de l'immeuble conformément à la promesse d'achat amendée, le tout tel qu'il appert de la Pièce SP-16;
32. Au mois de février 2024, un règlement intervient entre les promettants-acheteurs, l'Intimé, Tanvir Ahmed, l'agence immobilière CENTOR inc. et le FARCIQ, relativement à l'action intentée en justice par A.A., tel qu'il appert de la Pièce SP16;
33. L'acte de vente intervient finalement le 13 septembre 2024;
34. Le 6 juin 2023, en rencontre d'enquête avec Alexandre Molinier, l'Intimé déclare les choses suivantes :
- Dès la prise de contact par A.R.P., il était informé du décès du mari de cette dernière au Bangladesh;
 - A.R.P. lui aurait mentionné qu'elle était la seule à vendre le bien;
 - Il n'a pas fait les vérifications à l'index des immeubles et s'est plutôt fié à la parole de cette dernière; Le tout tel qu'il appert de la Pièce SP-10;

CHEF 2 : TENUE DES REGISTRES ET DOSSIERS

35. Dans le cadre de l'enquête, une demande est acheminée le 7 octobre 2021 à la directrice de l'agence CENTOR inc. afin d'obtenir l'intégralité des documents et correspondances concernant l'immeuble sis au 5605, rue Des Perce-Neige à Montréal-Nord;
36. Le 8 octobre 2021, le Plaignant reçoit de l'agence les documents suivants :
- Un extrait du certificat de localisation concernant le 5605, rue Des PerceNeige à Montréal-Nord;
 - Le relevé de compte de taxes municipales de 2020;

- Le contrat de courtage exclusif – vente BCS 40429; • Le formulaire de vérification de l'identité IV 58583;
- La fiche descriptive Centris;

Le tout tel qu'il appert de la Pièce SP-4;

37. Le dossier tenu par l'agence est largement incomplet en ce qu'il ne comprend pas :

- de document de vérification de l'identité de l'acheteur, tel qu'il appert de la Pièce SP-13(1);
- de déclaration de transmission;
- de testament;
- de document attestant de la capacité légale de la vendeuse;
- la déclaration du vendeur DS 45864 signée le 6 juin 2020;
- la PA 64500 du 8 septembre 2020;
- la modification AM 56242;
- la modification AM 59619;
- la modification AM 54967;
- le certificat de localisation est visiblement incomplet et ne comporte que cinq (5) pages (voir Pièce SP-3(6), soit celui transmis par Centris comprenant huit (8) pages);

38. Le 7 juin 2024, une deuxième demande est transmise par le Plaignant à la directrice de l'agence CENTOR inc. afin d'obtenir le dossier tenu par l'agence, tel qu'il appert des Pièces SP-12 et SP-13;

39. Plusieurs documents sont alors transmis pour une première fois au Plaignant, tel qu'il appert des Pièces SP-12 et SP-13; 40. D'autres documents ne sont toujours pas au dossier, étant inexistant, tel qu'il appert des Pièces SP-12 et SP-13.

[7] Me Battah déclare sa preuve close et l'intimé n'ayant pas de preuve à offrir, la preuve est déclarée close de part et d'autre et les parties sont invitées à faire leurs représentations sur sanction;

III. Représentations sur sanction

[8] Me Battah indique que pour le chef 1, l'article de rattachement est l'article 30 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), pour le chef 2 il s'agit de l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences* (RLRQ c C-73.2, r 4);

[9] Puis, Me Battah informe que le plaidoyer de culpabilité et les sanctions ont été négociés entre son bureau et Me Consister, alors avocat de l'intimé et que dès lors, il s'agit de recommandations communes négociées par des avocats d'expérience;

[10] Il rappelle les enseignements de la Cour suprême du Canada dans la cause *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII) ainsi que dans la cause de *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII) alors que l'intérêt public doit imposer au décideur le respect des recommandations communes sur sanction, à moins que lesdites recommandations déconsidèrent l'administration de la justice ou soit contraire à l'intérêt public;

[11] Pour appuyer ses recommandations, Me Battah, pour la partie plaignante, cite la cause de *Pigeon c. Daigneault 2003*, CanLII 32934 (QCCA), cause qui fait école en matière d'imposition de sanction en matière disciplinaire;

[12] Les objectifs de l'imposition d'une sanction sont :

- En premier lieu, la protection du public;
- L'effet dissuasif de récidiver;
- L'exemplarité pour la profession;
- Le droit pour le professionnel de gagner sa vie;

[13] Ces objectifs doivent tenir compte des facteurs objectifs et subjectifs, aggravants ou atténuants propres au dossier sous étude afin que la sanction imposée soit individualisée;

[14] De plus Me Battah souligne qu'en vertu de la décision de *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 (CanLII), les facteurs subjectifs ne doivent jamais supplanter l'intérêt public, qui est la mission première de tout ordre professionnel;

[15] Puis, Me Battah examine les facteurs objectifs aggravants concernant le chef 1, indiquant que le devoir de vérification de la capacité de la partie est au cœur de la profession et que dans le présent cas, une simple vérification au registre immobilier aurait démontré que la propriété était au nom des deux conjoints dont l'un était décédé et qu'aucune déclaration de transmission n'avait été inscrite;

[16] C'est une vérification de base et dans le présent dossier, les conséquences de cette omission ont eu des effets dévastateurs et la vente qui aurait dû être complétée en 2020 s'est finalement conclue en 2024, mettant en jeu l'article 98 à l'article 3 de la *Loi sur le courtage immobilier*;

[17] Au niveau du chef 2, la faute a aussi une gravité importante, car le mécanisme est mis en place pour permettre aux agences de faire un suivi des dossiers et s'assurer que les courtiers rattachés à elles respectent les règlements de l'Organisme;

[18] Ici, le manque de documentation était des plus important;

[19] Au niveau des facteurs subjectifs atténuants, l'avocat de la partie plaignante indique que l'intimé a plaidé coupable à la première occasion, a reconnu ses fautes et bien collaboré avec l'enquête du syndic;

[20] Toujours au niveau des facteurs subjectifs aggravants, il est souligné que, comme il apparaît à la pièce SP-11, en 2013, l'intimé a été reconnu coupable d'infractions similaires et que dès lors, il ne s'agit pas simplement d'antécédent, mais de récidive;

[21] De plus, l'intimé était un courtier expérimenté au moment de la faute;

[22] Le risque de récidive est aux yeux du syndic modéré compte tenu de l'attitude de l'intimé qui a pris ses responsabilités, fait preuve d'introspection et démontré du repentir;

[23] Me Battah fait ensuite une révision de la jurisprudence et cite les causes suivantes :

Tonghioiu c. Bardier, [2023 CanLII 61923](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bouchard, [2022 CanLII 101741](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. KénoL, [2024 CanLII 21728](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lebire, [2021 CanLII 91575](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lubain, [2023 CanLII 58406](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord, [2024 CanLII 34178](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Jolander, [2021 CanLII 51212](#);

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Papageorgiou, [2020 CanLII 101555](#)

[24] Ces causes démontrent la fourchette des sanctions pouvant être imposées en semblables matières;

[25] Donc les sanctions recommandées sont les suivantes :

Chef 1 : une suspension de trente jours plus l'obligation de suivre une formation sur la vérification de capacité et publication de l'avis de suspension;

Chef 2 : une amende de 4 000\$, plus l'obligation de suivre deux formations concernant la documentation;

[26] L'intimé n'a rien à ajouter et se déclare d'accord avec les recommandations, sur recommandation de son avocat;

IV. Analyse et décision

[27] En la présente affaire, les parties font des recommandations communes;

[28] En pareilles circonstances, le Comité doit traiter ces recommandations avec beaucoup de respect;

[29] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. Il doit y donner suite, sauf s'il les croit contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;

[30] La Cour suprême établit que les recommandations communes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice ¹;

[31] Dans cet arrêt, la Cour suprême précise que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue lorsque les avocats des parties présentent une recommandation commune sur sanction, notamment en regard de ce qui suit, à savoir :

[40] En plus des nombreux avantages que les recommandations conjointes offrent aux participants dans le système de justice pénale, elles jouent un rôle vital en contribuant à l'administration de la justice en général. La perspective d'une recommandation conjointe qui comporte un degré de certitude élevé encourage les personnes accusées à enregistrer un plaidoyer de culpabilité. Et les plaidoyers de culpabilité font économiser au système de justice des ressources et un temps précieux qui peuvent être alloués à d'autres affaires. Il ne s'agit pas là d'un léger avantage. Dans la mesure où elles font éviter des procès, les recommandations conjointes relatives à la peine permettent à notre système de justice de fonctionner plus efficacement. Je dirais en fait qu'elles lui permettent de fonctionner. Sans elles, notre système de justice serait mis à genoux, et s'effondrerait finalement sous son propre poids.

[41] Cependant, comme je l'ai mentionné, la présentation de recommandations conjointes ne reste possible que si les parties sont très confiantes qu'elles seront acceptées. Si elles doutent trop, les parties peuvent plutôt choisir d'accepter les risques d'un procès ou d'une audience de détermination de la peine contestée. Si les recommandations conjointes en viennent à être considérées comme des solutions de rechange insuffisamment sûres, l'accusé en particulier hésitera à renoncer à un procès et à ses garanties concomitantes, notamment la faculté cruciale de mettre à l'épreuve la solidité de la preuve du ministère public.

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimerait que la peine proposée fait échec

¹ R. c. Anthony-Cook, 2016 CSC 43 (CanLII), [2016] 2 RCS 204;

au bon fonctionnement du système de justice. Un seuil moins élevé que celui-ci jetterait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement. Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.

(nos soulignements)

[32] Dans le présent dossier, le Comité ne voit pas de raisons pour se dissocier des recommandations communes qui sont justes, proportionnées sur la question;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé Arifur Dewan sur le chef 1 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Arifur Dewan coupable du chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 30 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 de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 1;

PRENDS ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé Arifur Dewan sur le chef 2 de la plainte;

DÉCLARE l'intimé Arifur Dewan coupable du chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences* (RLRQ c C-73.2, r 4);

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 2;

IMPOSE à l'intimé Arifur Dewan les sanctions suivantes :

Chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (E1068) 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 à l'Intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, de suivre dans un délai de trois mois de l'expiration des délais d'appel et ce, en sus des cours que l'Intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux

termes « de la formation continue obligatoire, l'obligation de compléter la formation « **Identification and identity verification: knowing who you're dealing with (Self-study)** » dispensée par l'OACIQ ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'OACIQ à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi lesdites formations ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Chef 2 :

ORDONNE le paiement d'une amende de 4 000 \$;

ORDONNE à l'Intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, de suivre dans un délai de trois mois de l'expiration des délais d'appel et ce, en sus des cours que l'Intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, l'obligation de compléter les deux formations suivantes, soit « **Record documentation (Self-study)** » et « **Keeping records and registers (self-study)** », dispensées par l'OACIQ ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'OACIQ à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi lesdites formations ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

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.

Jean-Pierre Morin
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



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

Elyse Bouchard
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Carlos Ruiz
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



M. Carlos Ruiz, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Mes Anthony Battah et Audrey Lapointe
Avocats de la partie plaignante

M. Arifur Dewan
Intimé – se représente seul

Date d'audience : 18 février 2025