

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2514

DATE : 5 mars 2025

---

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier	Membre
Mme Élyse Bouchard, courtier immobilier	Membre

---

**ALEXANDRA TONGHIOIU** ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**ALAIN GRAVEL**, (C9830)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 14 février 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait en visioconférence pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-24-2514, l'audience n'ayant pas pu être tenue plus tôt, suite à une remise demandée par la partie intimée;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Stéphanie Bouchard et de son côté l'intimée représentée par Me Stéphane Harvey;

### I. La décision sur culpabilité

[3] La décision sur culpabilité a reconnu l'intimé coupable des chefs suivants :

1. Le ou vers le 2 février 2021, alors qu'il savait que le vendeur était représenté par un courtier immobilier en vertu du contrat de courtage vente exclusif CCG 24074, l'intimé l'a privé des conseils de ce dernier en lui présentant et en lui faisant accepter la promesse d'achat PA 09700, contrevenant ainsi 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.

2. Le ou vers le 2 février 2021, alors qu'il savait que le vendeur était représenté par un courtier immobilier en vertu du contrat de courtage vente exclusif CCG 24074, l'Intimé a présenté et a fait accepter la promesse d'achat PA 09700 au vendeur à l'insu de son courtier immobilier, contrevenant ainsi à l'article 99 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

[4] Me Bouchard pour la partie plaignante produit avec le consentement de la partie intimée les pièces suivantes :

### Avertissements

**PS-1** : Lettre d'avertissement du Service d'assistance de l'ACAIQ adressée à l'Intimé daté du 14 novembre 2007;

**PS-2** : Engagement signé par l'Intimé du 10 décembre 2007;

**PS-3** : Courriel d'avertissement du Bureau du syndic de l'OACIQ adressé à l'Intimé transmis le ou vers le 12 juin 2020;

### Antécédents disciplinaires

**PS-4** : Décision disciplinaire sur culpabilité dans le dossier 33-07-1036 datée du 16 avril 2008 et décision sur sanction datée du 15 octobre 2008, en liasse;

**PS-5** : Historique des décisions rendues en lien avec le dossier disciplinaire 33-09-1251 référant, notamment aux décisions suivantes :

- a) Décision sur culpabilité datée du 3 juin 2010;
- b) Décision sur sanction datée du 12 janvier 2011;
- c) Décision de la Cour du Québec, Gravel c. Gardner – appel – 200-80-004598-114, datée du 3 mai 2012;
- d) Jugement de la Cour supérieure, Gardner c. Lavoie – requête en révision judiciaire – 200-17-019269-133, datée du 14 avril 2025;
- e) Jugement de la Cour d'appel, Gardner c. Lavoie – demande d'autorisation d'appeler d'un jugement, 200-09-009004-158, datée du 8 mai 2015, en liasse;

**PS-6** : Historique des décisions en lien avec le dossier 33-12-1475, référant, notamment aux décisions suivantes :

- a) Décision sur culpabilité datée du 7 octobre 2014;
- b) Décision sur sanction datée du 11 décembre 2015;
- c) Décision de la Cour du Québec, Gravel c. Gardner – appel – 200-80-007647-165, datée du 30 novembre 2017;
- d) Jugement de la Cour supérieure, Gardner c. Veilleux – Pourvoi en contrôle judiciaire – 200-17-026959-171, daté du 12 juillet 2018;

e) Jugement de la Cour d'appel, Gravel c. Gardner – demande la permission d'appeler d'un jugement, 200-09-009810-182, datée du 12 juillet 2018, en liasse;

**PS-7** : Rapport d'inspection – Compétence du courtier émis par le Service de l'inspection daté du 10 septembre 2013;

**PS-8** : Article du journal Le Soleil intitulé « Un projet immobilier de 70 millions à Lévis » daté du 6 octobre 2023.

[5] Me Bouchard déclare sa preuve close;

[6] Me Harvey pour la partie intimée fait alors entendre Alain Gravel;

[7] L'intimé est courtier depuis une vingtaine d'années et exerce sa profession avec trois autres courtiers;

[8] Il respecte la décision du Comité de discipline, mais dit qu'il avait fait des efforts auprès des responsables de son agence pour savoir s'il y avait un contrat de courtage sur le terrain du vendeur et on lui aurait dit qu'il n'y en avait pas;

[9] Il ajoute que la vente ne s'est pas concrétisée et qu'il n'a reçu aucune rémunération pour cette affaire;

[10] Il dit qu'à l'avenir, il va approfondir sa connaissance pour un tel dossier et qu'il va suivre tous les cours de formation pour parfaire ses connaissances;

[11] Après un court contre-interrogatoire, la preuve de la partie intimée est déclarée close;

### **III. Représentations sur sanction**

[12] Me Bouchard produit alors des décisions de principes concernant les objectifs qui doivent être recherchées par un comité de discipline lors de l'imposition de sanctions à savoir :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII)
- *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56 (CanLII)
- *Néron c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31 (CanLII)
- *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 (CanLII)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Guindon*, 2024 CanLII 44792 (QC OACIQ)

[13] Depuis l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* quatre objectifs ont été établis, à savoir : la protection du public, la dissuasion, l'exemplarité et le droit pour le professionnel de gagner sa vie;

[14] Afin d'imposer une sanction juste, raisonnable et appropriée au cas sous étude, des facteurs objectifs et subjectifs, favorables ou défavorables doivent être pris en compte;

[15] Toutefois, pour conserver la confiance du public, l'objectif de la protection du public doit avoir priorité sur tous les autres objectifs;

[16] Pour Me Bouchard, le seul facteur subjectif favorable est que les gestes posés semblent isolés;

[17] Toutefois, les facteurs subjectifs défavorables sont des plus importants au regard de la feuille de route de l'intimé;

[18] Deux lettres d'avertissements, trois dossiers disciplinaires et un rapport d'inspection jalonnent à travers les années sa pratique et démontrent que l'intimé a une pratique dérogatoire et négligente;

[19] Au chef 1, l'intimé a été trouvé coupable d'avoir privé le vendeur des conseils de son propre courtier;

[20] Au chef 2, l'intimé a manqué à son devoir de collaboration;

[21] Il s'agit de facteurs objectifs défavorables d'une gravité élevée;

[22] L'intimé a eu un comportement déloyal dépourvu de toute intégrité;

[23] Bien que le courtier inscripteur ait eu un comportement défaillant, plusieurs éléments de preuve ont démontré que l'intimé savait que le courtier Morin était au dossier, que ce soit l'affiche sur le terrain, les propos tenus lors de la rencontre avec le vendeur et les démarches faites par l'intimé pour rejoindre l'autre courtier;

[24] Me Bouchard déclare que l'intimé lors de son témoignage sur sanction n'a démontré aucun remord n'a pas reconnu son inconduite;

[25] Puis la partie plaignante demande au Comité d'imposer les sanctions suivantes, soit 15 000\$ sur chaque chef et une suspension de permis de 90 jours;

[26] Au soutien de ses recommandations, les causes suivantes sont produites :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Soliman*, 2015 CanLII 7962 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Thiffault*, 2010 CanLII 100123 (QC OACIQ)

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Crépeau*, 2024 CanLII 13915 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Baril*, 2005 CanLII 80819 (QC OACIQ)
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Younan*, 2023 CanLII 121408 (QC OACIQ)

[27] Me Bouchard déclare que le spectre des sanctions en pareille matière va de suspension de 30 à 60 jours assortis d'amendes selon le cas;

[28] Notons que dans le dossier *Crépeau*, pour des infractions similaires l'intimé a été sanctionné par une suspension de 60 jours par chef assorti d'une amende de 2 000\$ pour une première infraction;

[29] Pour la partie plaignante l'intimé est un professionnel peu respectueux de ses devoirs;

[30] Il a déjà eu trois condamnations disciplinaires et a déjà été sanctionné par des suspensions de 30 puis de 60 jours;

[31] Le principe de gradation des sanctions exige une suspension de 90 jours;

[32] Concernant les amendes totalisant la somme de 30 000\$, Me Bouchard la fixe en proportion de la rétribution envisagée par l'intimé;

[33] Du côté de l'intimé, Me Harvey soumet que le manque de collaboration a comme source le courtier Morin qui a caché son inscription pour contrôler le vendeur;

[34] L'intimé n'a pas eu un comportement parfait et a fait défaut de collaborer, mais il n'était pas de mauvaise foi;

[35] L'intimé a des antécédents disciplinaires qui n'ont pas de liens avec la présente affaire et il y a eu évolution dans son attitude et a suivi de nombreux cours pour améliorer sa pratique;

[36] Selon Me Harvey, une amende de 2 000\$ par chef serait une sanction juste et appropriée dans les circonstances;

#### **IV. Analyse et décision**

[37] Dans le continuum des sanctions, la *Loi* permet au Comité de discipline d'imposer des sanctions allant d'une simple réprimande, à une amende d'au moins 2 000\$ à 50 000\$ maximum, puis de suspension du permis pour une période plus ou moins longue selon le cas sous étude;

[38] Lorsqu'un intimé connaît la règle, mais y déroge en toute connaissance de cause, une suspension de permis s'impose, car il y a alors une faute sérieuse aux règles de l'art;

[39] Nous sommes ici en présence d'un courtier d'expérience qui a enfreint son devoir de collaboration et d'information en toute connaissance de cause, la suspension de permis s'impose;

[40] De plus, le Comité tient à souligner que sa tolérance concernant des intimés ayant été condamnés à plusieurs reprises devant lui ne saurait continuer indéfiniment;

[41] Dans la présente affaire, l'intimé a été trouvé coupable de trois plaintes disciplinaires et a fait l'objet d'au moins 2 avertissements de la part du bureau du syndic;

[42] Le Comité et l'Organisme ne sauraient beaucoup plus longtemps conserver dans ses rangs des praticiens multirécidivistes;

[43] L'intimé n'a pas démontré qu'il avait fait l'introspection nécessaire pour avoir un comportement à la hauteur de sa profession;

[44] Étant donné que les périodes de suspensions antérieures n'ont pas porté fruit, une suspension de 90 jours semble donc appropriée, compte tenu du principe de la gradation des sanctions;

[45] Ces deux périodes de suspension devant être purgées concurremment, telles qu'enseignées dans la cause de *Tan c. LeBel*, 2010 QCCA 667 (CanLII);

[46] En ce qui concerne les amendes réclamées totalisant la somme de 30 000\$, le Comité trouve cette demande exagérée;

[47] Toutefois, des amendes totalisant la somme de 4 000\$ suggérée par la partie intimée nous semblent inadéquates compte tenu des revenus annuels de l'intimé;

[48] La sanction ne doit pas être punitive et doit permettre à l'intimé de réfléchir et adopter un meilleur comportement;

[49] Le Comité a le devoir premier de protéger le public et de supporter la confiance du public dans la profession;

[50] Avec une sanction exemplaire et dissuasive, le Comité espère que l'intimé corrigera son comportement et ne reviendra plus devant lui à l'avenir, car alors un remède plus sévère devra s'imposer;

[51] Le Comité imposera une amende de 7 500\$ pour chacun des chefs;

[52] Les sanctions sont justes, appropriées et adéquates au cas sous étude;

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

**IMPOSE** à l'intimé les sanctions suivantes :

**Chef 1 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 7 500 \$;

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (C9830) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel, si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

**Chef 2 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 7 500 \$;

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimé (C9830) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel, si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente entre elles;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le Journal de Québec, 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

*Mélissa Côté*  
Signé avec ConsignO Cloud  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



---

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier  
Membre 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

Me Stéphanie Bouchard  
Avocate de la partie plaignante

Me Stéphane Harvey  
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : 14 février 2025