

# 3.

## Distribution de produits et services financiers

---

- 3.1 Avis et communiqués
  - 3.2 Réglementation
  - 3.3 Autres consultations
  - 3.4 Retraits aux registres des représentants
  - 3.5 Modifications aux registres des inscrits
  - 3.6 Avis d'audiences
  - 3.7 Décisions administratives et disciplinaires
  - 3.8 Autres décisions
-

### 3.1 AVIS ET COMMUNIQUÉS

Aucune information.

## 3.2 RÉGLEMENTATION

Aucune information.

### 3.3 AUTRES CONSULTATIONS

Aucune information.

### 3.4 RETRAITS AUX REGISTRES DES REPRÉSENTANTS

#### Courtiers

Nom	Prénom	Nom de la firme	Date d'interruption
ALLARD	FRANÇOIS	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-28
AUCLAIR	RENÉE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-24
AUGUSTE-CONSTANT	CHERAQUIE	BMO INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-26
BAILLARGEON	CHARLES-ANTOINE	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-25
BAMBA	ZOUMANA	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-24
BEAUSOLEIL	MARTINE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-24
BOBO	CONSTANCE BOTIANRU	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-25
BOISLARD	MÉLANIE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-21
BOLDUC-DUCHESNE	DOMINIC	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-21
BOUCHER	DOMINIC	VALEURS MOBILIERES DESJARDINS INC.	2022-11-08
BUREAU	OLIVIER	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-25
CARRIER	JÉRÔME	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-04
CLAIR	ÉDITH	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-23
CÔTÉ	PHILIPPE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-23
CUERRIER	SÉBASTIEN	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-18
CYR	MARIE-ÈVE	SERVICES FINANCIERS GROUPE INVESTORS INC.	2022-11-25
DIORIO	AUDREY	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-25
DUOARA PERNIA	NAWAF	RBC PLACEMENTS EN DIRECT INC.	2022-11-17

Nom	Prénom	Nom de la firme	Date d'interruption
FORTIN	ALEXANDRE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-25
GAGNON	MARTIN	DESJARDINS SÉCURITÉ FINANCIÈRE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-17
GAGNON	CHRISTIAN	NCP INVESTMENT MANAGEMENT INC.	2022-11-28
GAMBOA PARIS	ALEJANDRA	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-21
GAUTHIER	JOSÉE	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-18
GAUVIN-LABISSIÈRE	JEAN-EUDES	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-25
GHALEB	JESSICA	BLC SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-28
GUÉRIN DROLET	MIREILLE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-24
HAMID	HIND	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-25
JEAN	OLIVIER	GESTION DE CAPITAL ASSANTE LTEE	2022-09-30
JELLABI	SLIM	PATRIMOINE RICHARDSON LIMITÉE	2022-11-11
KIMANA	YVES	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-25
KIOUSSIS	JEAN	SCOTIA CAPITALUX INC.	2022-11-11
KOLOVIC	STEFAN	IA GESTION PRIVÉE DE PATRIMOINE	2022-11-11
KOSSOM	NATHALIE	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-21
LAADILA	GHITA	PLACEMENTS CIBC INC.	2022-11-17
LABOURSODIÈRE	PIERRE	FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.	2022-11-18
LAMOTHE	MARC-ANTOINE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-25
LAROCHE	PATRICK	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-18
LAVOIE	CHRISTIAN	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-18
LEFRANÇOIS	PHILIP	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-25
L'ESPÉRANCE	SYLVIE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-25
LOGANADAN	PRESHKA	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-18
LOUNDOU	MELISSA	PLACEMENTS CIBC INC.	2022-11-15

Nom	Prénom	Nom de la firme	Date d'interruption
MAHOTIERE	GAMARD DJENNY	BMO INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-13
MANTHA-GIRARD	CLAUDINE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-24
MAROTTE	MARIO	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-11
MARQUIS	ISABELLE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-09-16
MARTEL	DONAVAN	DESJARDINS SÉCURITÉ FINANCIÈRE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-21
MASTAN	IMRAN	PLACEMENTS FINANCIERE SUN LIFE (CANADA) INC.	2022-11-17
MCGRAIL	KAROLANE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-25
MERCURE	FÉLIX- ANTOINE	FONDS D'INVESTISSEMENT ROYAL INC.	2022-11-19
MORIN	FRÉDÉRIK	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-25
MORLEY MACKENZIE	BRADLEY	DESJARDINS SÉCURITÉ FINANCIÈRE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-22
NUCCI	RONALD	PLACEMENTS CIBC INC.	2022-11-22
NYAMKE	YVANA- AXELLE	SERVICES D'INVESTISSEMENT TD INC.	2022-11-18
OKOUNOU - TONEFOYI	NEIL DAVY	PLACEMENTS CIBC INC.	2022-10-07
PANTORNO	ZINA	MULTI COURTAGE CAPITAL INC.	2022-11-24
PETHURUPILLAI	RENINCIA	BMO NESBITT BURNS INC.	2022-11-09
RASETTI	VINCENT	SERVICES D'INVESTISSEMENT QUADRUS LTEE.	2022-11-17
REDPATH	BRADFORD	FONDS D'INVESTISSEMENT HSBC (CANADA) INC.	2022-11-22
REFORD	PETER	PLACEMENTS CIBC INC.	2022-11-18
RHÉAUME- GIROUX	ISAAC	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-25
RICAFORT	KIMBERLEY	FONDS D'INVESTISSEMENT ROYAL INC.	2022-11-18
RICARD	THOMA	BMO INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-24
RIOPEL	PIERRE	FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.	2022-11-11
ROMANO	CONCETTA	BLC SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-23
SAVARD	MYTSUE	BLC SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-28

Nom	Prénom	Nom de la firme	Date d'interruption
SCANDONE	AMANDA	FONDS D'INVESTISSEMENT ROYAL INC.	2022-11-22
SEGUIN	AARON CHRISTOPHER	ALIGNED CAPITAL PARTNERS INC.	2022-11-19
SUN	KEXI	GESTION FINANCIÈRE SENTINEL	2022-11-25
TARDIF	MADELEINE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-10-28
TAVARES	MAGDA	CONSEIL ET INVESTISSEMENT FONDS FMOQ INC.	2022-11-20
TSHIMPAKA	GAYLOR	PLACEMENTS CIBC INC.	2022-11-07
VALADE GAGNON	JOCELYNE	DESJARDINS SÉCURITÉ FINANCIÈRE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-16
VALLÉE	MARTIN	CONSEIL ET INVESTISSEMENT FONDS FMOQ INC.	2022-11-23
VÉZINA	VALÉRIE	BLC SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-18
VIGNES	AUDREY	BANQUE NATIONALE INVESTISSEMENTS INC.	2022-11-25
ZOUINE	AHMED AMINE	DESJARDINS CABINET DE SERVICES FINANCIERS INC.	2022-11-18

#### Conseillers

Nom	Prénom	Nom de la firme	Date d'interruption
GAGNON	CHRISTIAN	NCP INVESTMENT MANAGEMENT INC.	2022-11-28
MAUGHAN	CAROLINE	MOGO GESTION D'ACTIFS INC.	2022-11-18
PÉPIN	MARTIN	IA GESTION MONDIALE D'ACTIFS INC.	2022-11-14
PÉPIN	MARTIN	INDUSTRIELLE ALLIANCE GESTION DE PLACEMENTS INC.	2022-11-14

## Cabinets de services financiers

### Sans mode d'exercice

Liste des représentants qui ne sont plus autorisés à agir dans une ou plusieurs disciplines

Vous trouverez ci-dessous la liste des représentants dont au moins l'une des disciplines mentionnées à leur certificat de l'Autorité est sans mode d'exercice. Par conséquent, ces individus ne sont plus autorisés à exercer leurs activités dans la ou les disciplines mentionnées dans cette liste et ce, depuis la date qui y est indiquée.

Représentants ayant régularisé leur situation

Il se peut que certains représentants figurant sur cette liste aient régularisé leur situation depuis la date de sans mode d'exercice de leur droit de pratique pour la ou les disciplines mentionnées. En effet, certains pourraient avoir procédé à une demande de rattachement et avoir récupéré leur droit de pratique dans l'une ou l'autre de ces disciplines. Dans de tels cas, il est possible de vérifier ces renseignements auprès d'un agent du centre de renseignements au :

Québec : (418) 525-0337  
 Montréal : (514) 395-0337  
 Sans frais : 1 877 525-0337.

Veuillez-vous référer à la légende suivante pour consulter la liste de représentants. Cette légende indique les disciplines et catégories identifiées de 1a à 6a, la discipline 16a et les mentions spéciales C et E.

Disciplines et catégories de disciplines	Mentions spéciales
1a Assurance de personnes	C Courtage spécial
1b Assurance contre les accidents ou la maladie	E Expertise en règlement de sinistre à l'égard des polices souscrites par l'entremise du cabinet auquel il rattaché
2a Assurance collective de personnes	
2b Régime d'assurance collective	
2c Régime de rentes collectives	
3a Assurance de dommages (Agent)	
3b Assurance de dommages des particuliers (Agent)	
3c Assurance de dommages des entreprises (Agent)	
4a Assurance de dommages (Courtier)	
4b Assurance de dommages des particuliers (Courtier)	
4c Assurance de dommages des entreprises (Courtier)	
5a Expertise en règlement de sinistres	

5b Expertise en règlement de sinistres  
en assurance de dommages des  
particuliers

5c Expertise en règlement de sinistres  
en assurance de dommages des  
entreprises

6a Planification financière

16a Courtage hypothécaire

Certificat	Nom, Prénom	Disciplines	Date de sans mode d'exercice
105074	BREAULT, CHRISTINE	2b	2022-11-24
105074	BREAULT, CHRISTINE	1a	2022-11-24
108547	CROTEAU, ROBERT	3a	2022-11-23
111247	DUGUAY, JEAN	1a	2022-11-28
134447	VOYER, HÉLÈNE	4a	2022-11-10
137289	CORRIVEAU, LUC	5a	2022-11-24
159918	DUCLOS, JEAN-FRANÇOIS	4a	2022-11-25
164412	JOACHIM, HABYLEEL	16a	2022-11-29
176591	HÉNAULT, PASCAL	4b	2022-11-29
185989	GÉLINAS, COLIN	3a	2022-11-28
186770	FRADETTE, AUDREY	6a	2022-11-29
190299	LEFEBVRE, SABRINA	5a	2022-11-29
192333	GAGNÉ, PIERRE-OLIVIER	5b	2022-11-29
193721	LAROCHE, PATRICK	6a	2022-11-23
205428	MASTAN, IMRAN	1a	2022-11-28
207508	BEAUDOIN, STEPHANIE	3b	2022-11-29
208124	GRANDE, AUGUSTO	3b	2022-11-28
208534	CHANDIA NEHME, KAREL	5a	2022-11-24
211506	CALUS, SERGIU	4b	2022-11-25
212374	BEAULIEU, PATRICK	3a	2022-11-24
212487	ROBIN, YANN	6a	2022-11-24
218355	SAIB, IMANE	5a	2022-11-24
221815	BEAUREGARD, DANNIE	4b	2022-11-28
222834	LAJEUNESSE, LOUIS-PAUL	1a	2022-11-28
222881	MAC LEAN, JULIA	3b	2022-11-28
223083	BAZINET, EMILIE	1a	2022-11-25
224437	CYR BLAIS, DAISY	3a	2022-11-28
229800	BEN TARA, HANEN	1a	2022-11-28

Certificat	Nom, Prénom	Disciplines	Date de sans mode d'exercice
229995	MARSEILLE, LAURENT	3b	2022-11-24
230725	DJOUAB, REDA	1a	2022-11-28
231435	DANCOSE, FRANCINE	4a	2022-11-28
232509	LABINE, XAVIER	1a	2022-11-23
233174	LEROUX-BERGERON, AMÉLIE	1a	2022-11-25
235509	PREVILON, JEAN ALEX	16a	2022-11-29
237317	ELAIYATHAMBY, THANKARAJAH	16a	2022-11-28
238353	CHAPUT, VINCENT	16a	2022-11-29
240214	MARTEL, DONAVAN	1a	2022-11-29
240385	BUENO, JOLAN BELISTA	1a	2022-11-28
240723	JEAN BOULIANNE, MATHIEU	1a	2022-11-28
240819	CHOUINARD, MAXIME	16a	2022-11-28
241637	MWAMBA KABILA NKULU, STELLA MATUTINA	1a	2022-11-28
242181	AUGER, TALIA	1a	2022-11-29
242268	HELOUI, YOUNES	16a	2022-11-28
242453	BRETON, PIER-OLIVIER	1a	2022-11-28
242563	ST-LAURENT, DOMINIC	1a	2022-11-28
243495	DESMARAIS, SHAWN	4b	2022-11-28
244035	BÉDARD, JIMI	1a	2022-11-23
244035	BÉDARD, JIMI	2a	2022-11-23
244288	BEGIN, NATHANIEL	4a	2022-11-24
244521	TARANTINO, EZIO ALESSANDRO	3b	2022-11-28
244704	DUVAL ROY, REMI	3b	2022-11-25
245260	LECLERC, GENEVIÈVE	1a	2022-11-29
245362	DESJARDINS, ARNAUD	3b	2022-11-28
245846	AZAM, MOHAMMAD	1a	2022-11-23
246086	BOISVERT, FRÉDÉRIC	3b	2022-11-23
246427	CYR, MARIE-ÈVE	1a	2022-11-25
247377	MICHALISZYN, VANESSA	3b	2022-11-23
247598	MORNEAU, DAVID	1a	2022-11-28
248072	LUAMBA, JOSEPH CHRISTOPHER	1a	2022-11-23
248086	GAUCHER-HOLM, ANNEMARIE	1a	2022-11-28
248979	TREMBLAY, NANCY	1a	2022-11-29
249592	SYLVAIN BEAUCHAMP, VANESSA	3b	2022-11-24
251610	LUSSIER, GENEVIEVE	1a	2022-11-28
252117	SAKR, MYRIAM	2b	2022-11-25
252672	LORD, CHANTAL	3b	2022-11-29

<b>Certificat</b>	<b>Nom, Prénom</b>	<b>Disciplines</b>	<b>Date de sans mode d'exercice</b>
252744	LACROIX, ANNE-MARIE	3b	2022-11-24
253439	TAGAKOU, SYMPHORIEN	3b	2022-11-29
253517	PITTS, EMANUEL	1a	2022-11-28
253721	ST-LAURENT-GAGNÉ, KIM	1a	2022-11-28

### 3.5 MODIFICATION AUX REGISTRES DES INSCRITS

#### 3.5.1 Les cessations de fonctions d'une personne physique autorisée, d'une personne désignée responsable, d'un chef de la conformité ou d'un dirigeant responsable

##### Conseillers

Nom de la firme	Nom	Prénom	Date de cessation
GESTION PLACEMENTS DESJARDINS INC.	TREMBLAY	SOPHIE	2022-11-25

##### Gestionnaires

Nom de la firme	Nom	Prénom	Date de cessation
GESTION PLACEMENTS DESJARDINS INC.	TREMBLAY	SOPHIE	2022-11-25

#### 3.5.2 Les cessations d'activités

##### Cabinets de services financiers

Inscription	Nom du cabinet ou du représentant autonome	Disciplines	Date de cessation
500403	ALAIN PROVOST	ASSURANCE DE PERSONNES	2022-11-29
503672	GROUPE CHRISTINE BREAULT INC.	ASSURANCE COLLECTIVE DE PERSONNES	2022-11-24
503672	GROUPE CHRISTINE BREAULT INC.	ASSURANCE DE PERSONNES	2022-11-24
600575	CIBC INSURANCE AGENCY INC.	ASSURANCE DE DOMMAGES	2022-11-29
600900	GILLES MASTRACCHIO	ASSURANCE DE PERSONNES PLANIFICATION FINANCIÈRE ASSURANCE COLLECTIVE DE PERSONNES	2022-11-28
602075	9343-9032 QUÉBEC INC.	ASSURANCE DE PERSONNES	2022-11-29
602310	9643931 CANADA INC.	ASSURANCE DE PERSONNES	2022-11-29
603989	9405-8641 QUÉBEC INC.	ASSURANCE DE DOMMAGES (COURTIER)	2022-11-25
604111	XAVIER LABINE	ASSURANCE DE PERSONNES ASSURANCE DE DOMMAGES (COURTIER)	2022-11-23

Inscription	Nom du cabinet ou du représentant autonome	Disciplines	Date de cessation
604164	AMÉLIE LEROUX-BERGERON	ASSURANCE DE PERSONNES	2022-11-25
606670	TALIA AUGER	ASSURANCE DE PERSONNES	2022-11-29
606992	GENEVIÈVE LECLERC	ASSURANCE DE PERSONNES	2022-11-29

### 3.5.3 Les ajouts concernant les personnes physiques autorisées, les personnes désignées responsables, d'un chef de la conformité ou d'un dirigeant responsable

#### Gestionnaires

Nom de la firme	Nom	Prénom	Date
VAN BERKOM AND ASSOCIATES INC.	MARINEAU	LOUIS-PHILIPPE	2022-11-24

### 3.5.4 Les nouvelles inscriptions

#### Cabinets de services financiers

Inscription	Nom du cabinet	Nom du dirigeant responsable	Disciplines	Date d'émission
607708	ALLAIRE & FOURNIER FINANCE CONSEIL INC.	ODETTE ALLAIRE	ASSURANCE DE PERSONNES ASSURANCE COLLECTIVE DE PERSONNES	2022-11-23
607709	COURTIER EXPERT INC.	ALAIN THIBAUT	ASSURANCE DE DOMMAGES (COURTIER)	2022-11-23
607711	7326904 CANADA INC.	MICHEL DURAND	COURTAGE HYPOTHÉCAIRE	2022-11-24
607713	GROUPE FINANCIER INDEX INC.	JAMES BUZAGLO	ASSURANCE DE PERSONNES	2022-11-25
607714	AMC COURTIER D'ASSURANCES INC.	THOMAS-LOUIS BOUCHARD-VEILLEUX	ASSURANCE DE DOMMAGES (COURTIER)	2022-11-25

**3.6 AVIS D'AUDIENCES**

## RÔLE DES AUDIENCES DE LA CHAMBRE DE LA SÉCURITÉ FINANCIÈRE (CSF) – DÉCEMBRE 2022

Partie intimée	N° du dossier	Membres	Date / heure	Lieu	Nature de la plainte	Type d'audition
David Albert 215590	CD00-1517	Me Claude Mageau, Président  Michel Demers, A.V.A., Pl. Fin.  Marie-Josée Lindsay	Le 2 décembre 2022 à 9h30	Par visioconférence	Appropriation de fonds pour fins personnelles	Culpabilité et sanctions
Christian Boucher 104298	CD00-1423	Me Janine Kean, Présidente  François Faucher, Pl. Fin.  Alain Legault	Le 7 décembre 2022 à 9h30	Par visioconférence	Informations incomplètes, fausses, trompeuses ou susceptibles d'induire en erreur.  Méthodes de concurrence et de sollicitation ou représentations déloyales.	Sanctions
Martin Lachance 118002	CD00-1424	Me Janine Kean, Présidente  François Faucher, Pl. Fin.  Alain Legault	Le 7 décembre 2022 à 9h30	Par visioconférence	Informations incomplètes, fausses, trompeuses ou susceptibles d'induire en erreur.	Sanctions
Stéphanie Couture 108411	CD00-1519	Me Claude Mageau, Président  Patrick Warda A.V.C., Pl. Fin.  André Noreau	Le 15 décembre 2022 à 9h30	Par visioconférence	Appropriation de fonds pour fins personnelles	Culpabilité et sanctions

Jérôme St-Laurent 220621	CD00-1507	Me Michel Brisebois, Président Jean-Michel Bergot Sonia Comeau	Le 19 décembre 2022 à 9h30	Par visioconférence	Défaut d'exercer ses activités avec professionnalisme	Sanctions
-----------------------------	-----------	---	-------------------------------	---------------------	--	-----------

## RÔLES DES AUDIENCES DE LA CHAMBRE DE L'ASSURANCE DE DOMMAGES (ChAD) – DÉCEMBRE 2022

Partie intimée	N° du dossier	Membres	Date / heure	Lieu	Nature de la plainte	Type d'audition
René Stanley	2021-02-04(C)	M <sup>e</sup> Daniel Fabien Vice-président M <sup>me</sup> Maryse Pelletier Membre	5 et 9 décembre 2022 À 9h30	Visioconférence  Pour le lien de connexion, contacter le greffe au :  <a href="mailto:greffe@chad.qc.ca">greffe@chad.qc.ca</a>	<p><b>Chef 1</b> a exercé ses activités de façon négligente ou malhonnête et/ou a fait défaut de transmettre à l'assureur toutes les informations nécessaires à l'appréciation du risque, en contravention avec les articles 15, 29, 37(1) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 2</b> a exercé ses activités de façon négligente ou malhonnête et/ou a fait une déclaration fausse, trompeuse ou susceptible d'induire en erreur, en contravention avec les articles 15, 37(1) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 3</b> A exercé ses activités de façon négligente ou malhonnête et/ou a fait des déclarations fausses, trompeuses ou susceptibles d'induire en erreur, en contravention avec les articles 15, 29, 37(1) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 4</b> a exercé ses activités de façon négligente ou malhonnête et/ou a fait des déclarations fausses, trompeuses ou susceptibles d'induire en erreur, en contravention avec les articles 15, 29, 37(1) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p>	culpabilité

## RÔLES DES AUDIENCES DE LA CHAMBRE DE L'ASSURANCE DE DOMMAGES (ChAD) – DÉCEMBRE 2022

Partie intimée	N° du dossier	Membres	Date / heure	Lieu	Nature de la plainte	Type d'audition
					<p><b>Chef 5</b> a fait défaut d'exécuter son mandat avec transparence, en contravention avec les articles 15, 20, 25, 37(1) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 6</b> a exercé ses activités de façon négligente ou malhonnête, en contravention avec les articles 25, 37(1), 37(4) et 37(5) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 7</b> a exercé ses activités de façon négligente et/ou a fait défaut d'agir en conseiller consciencieux, en contravention avec les articles 26, 37(1) et 37(6) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 8</b> a fait défaut de transmettre à l'assureur toutes les informations nécessaires à l'appréciation du risque, en contravention avec les articles 15, 29, 37(1) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 9</b> A exercé ses activités de façon négligente ou malhonnête et/ou a fait défaut de transmettre ou de s'assurer que soient transmises à l'assureur toutes les informations nécessaires à l'appréciation du risque, en contravention avec les articles 15, 29, 37(1) et 37(7) du</p>	

## RÔLES DES AUDIENCES DE LA CHAMBRE DE L'ASSURANCE DE DOMMAGES (ChAD) – DÉCEMBRE 2022

Partie intimée	N° du dossier	Membres	Date / heure	Lieu	Nature de la plainte	Type d'audition
					<p><i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages (RLRQ c. D-9.2, r.5);</i></p> <p><b>Chef 10</b> a exercé ses activités de façon négligente ou malhonnête, en contravention avec les articles 15, 37(1), 37(5) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 11</b> a été négligent dans sa tenue de dossier de l'assuré, en contravention avec les articles 85 à 88 de la <i>Loi sur la distribution de produits et services financiers</i> (RLRQ c. D-9.2), les articles 9 et 37(1) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5) et les articles 12 et 21 du <i>Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome</i> (RLRQ c. D-9.2, r.2);</p> <p><b>Chef 12</b> a exercé ses activités de façon négligente ou malhonnête, en contravention avec les articles 15, 37(1), 37(5) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 13</b> a exercé ses activités de façon négligente et/ou n'a pas agi en conseiller consciencieux, en contravention avec les articles 26, 37(1) et 37(6) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p>	

## RÔLES DES AUDIENCES DE LA CHAMBRE DE L'ASSURANCE DE DOMMAGES (ChAD) – DÉCEMBRE 2022

Partie intimée	N° du dossier	Membres	Date / heure	Lieu	Nature de la plainte	Type d'audition
					<p><b>Chef 14</b> a exercé ses activités de façon négligente et/ou a fait défaut d'agir en conseiller consciencieux, en contravention avec les articles 26, 37(1) et 37(6) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 15</b> a fait défaut de rendre compte de l'exécution de son mandat et/ou d'agir en conseiller consciencieux, en contravention avec les articles 37(1), 37(4) et 37(6) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5);</p> <p><b>Chef 16</b> a exercé ses activités de façon négligente ou malhonnête et/ou a fait à l'assuré des déclarations fausses, trompeuses ou susceptibles de l'induire en erreur, en contravention avec les articles 15, 37(1), 37(5) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> (RLRQ c. D-9.2, r.5).</p>	
Marie-Josée Blanchet	2021-07-02(E)	<p>M<sup>e</sup> Patrick de Niverville Président</p> <p>M<sup>me</sup> Janie Hébert Membre</p> <p>M. Yvan Roy Membre</p>	6 et 7 décembre 2022 À 9h30	<p>Visioconférence</p> <p>Pour le lien de connexion, contacter le greffe au : <a href="mailto:greffe@chad.qc.ca">greffe@chad.qc.ca</a></p>	<p><b>Chef 1</b> a fait défaut d'agir avec professionnalisme et n'a pas eu une conduite empreinte de modération et de dignité, agissant ainsi en en contravention avec l'article 16 de la <i>Loi sur la distribution de produits et services financiers</i> et les articles 15, 58 et 58(1) du <i>Code de déontologie des experts en sinistre</i></p>	Culpabilité et sanction

## RÔLES DES AUDIENCES DE LA CHAMBRE DE L'ASSURANCE DE DOMMAGES (ChAD) – DÉCEMBRE 2022

Partie intimée	N° du dossier	Membres	Date / heure	Lieu	Nature de la plainte	Type d'audition
Olivier Messier	2021-07-04(E)	M <sup>e</sup> Patrick de Niverville Président  M <sup>me</sup> Janie Hébert Membre  M. Yvan Roy Membre	6 et 7 décembre 2022 À 9h30	Visioconférence  Pour le lien de connexion, contacter le greffe au :  <a href="mailto:greffe@chad.qc.ca">greffe@chad.qc.ca</a>	<b>Chef 1</b> a fait défaut d'agir avec professionnalisme et n'a pas eu une conduite empreinte de modération et de dignité, agissant ainsi en contravention avec l'article 16 de la <i>Loi sur la distribution de produits et services financiers</i> et les articles 15, 58 et 58(1) du <i>Code de déontologie des experts en sinistre</i> ;  <b>Chef 2</b> a exercé ses activités de manière négligente, et/ou a fait preuve d'un manque de contrôle de la réclamation, agissant ainsi en contravention avec l'article 16 de la <i>Loi sur la distribution de produits et services financiers</i> et les articles 10, 27 et 58(1) du <i>Code de déontologie des experts en sinistre</i> .	Culpabilité et sanction

## RÔLES DES AUDIENCES DE LA CHAMBRE DE L'ASSURANCE DE DOMMAGES (ChAD) – DÉCEMBRE 2022

Partie intimée	N° du dossier	Membres	Date / heure	Lieu	Nature de la plainte	Type d'audition
Jean-Pierre Gamelin	2021-12-04(E)	M <sup>e</sup> Patrick de Niverville Président  M. Yvan Roy Membre  À déterminer Membre	13 décembre 2022 À 9h30	Visioconférence  Pour le lien de connexion, contacter le greffe au :  <a href="mailto:greffe@chad.qc.ca">greffe@chad.qc.ca</a>	<p><b>Chef 1</b> a exercé ses activités de manière négligente et/ou a fait preuve d'un manque de contrôle de la réclamation en contravention avec les articles 10, 21, 27 et 58(1) du <i>Code de déontologie des experts en sinistre</i>;</p> <p><b>Chef 2</b> a exercé ses activités de manière négligente et/ou a fait défaut de fournir des explications relatives à l'exécution des travaux et le traitement d'une réclamation logée aux termes du contrat d'assurance des entreprises émis par Desjardins assurances générales inc., à la suite d'un dommage par incendie en contravention avec les articles 10, 19, 21 et 58(1) du <i>Code de déontologie des experts en sinistre</i>;</p> <p><b>Chef 3</b> a été négligent dans la tenue d'un dossier de réclamation en contravention avec l'article 88 de la <i>Loi sur la distribution de produits et services financiers</i>, les articles 10 et 58(1) du <i>Code de déontologie des experts en sinistre</i> et les articles 12 et 21 du <i>Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome</i>.</p>	Culpabilité et sanction
Jimmy Fequet	2022-04-02(E)	M <sup>e</sup> Patrick de Niverville  M. Luc Demers Membre  M <sup>e</sup> Martine Carrier	14 décembre 2022 À 9h30	Visioconférence  Pour le lien de connexion, contacter le greffe au :  <a href="mailto:greffe@chad.qc.ca">greffe@chad.qc.ca</a>	<p><b>Chef 1</b> a exercé ses activités de manière négligente, en contravention avec les articles 10, 48, 52 et 58(1) du <i>Code de déontologie des experts en sinistre</i>.</p>	Culpabilité

## RÔLES DES AUDIENCES DE LA CHAMBRE DE L'ASSURANCE DE DOMMAGES (ChAD) – DÉCEMBRE 2022

Partie intimée	N° du dossier	Membres	Date / heure	Lieu	Nature de la plainte	Type d'audition
Marc-André Gascon	2020-08-05(C)	M <sup>e</sup> Daniel Fabien Vice-président M <sup>me</sup> Sultana Chichester Membre  M. Michaël Léveillé Membre	16 décembre 2022 À 9h30	Visioconférence  Pour le lien de connexion, contacter le greffe au :  <a href="mailto:greffe@chad.qc.ca">greffe@chad.qc.ca</a>	<p><b>Chef 1</b> a exercé ses activités de façon négligente et/ou n'a pas donné suite à toutes les instructions reçues de l'assuré sanction commettant ainsi une infraction à l'article 27 de la <i>Loi sur la distribution de produits et services financiers</i> et aux articles 26 et 37(1) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> ;</p> <p><b>Chef 2</b> a fait défaut de transmettre à l'assureur toutes les informations nécessaires à l'appréciation du risque et/ou a exercé ses activités de façon malhonnête ou négligente, en contravention avec les articles 9, 29, 37(1) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> ;</p> <p><b>Chef 3</b> a exercé ses activités de façon négligente et/ou n'a pas donné suite à toutes les instructions reçues de l'assuré commettant ainsi une infraction à l'article 27 de la <i>Loi sur la distribution de produits et services financiers</i> et aux articles 26 et 37(1) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i> ;</p> <p><b>Chef 4</b> a fait défaut de transmettre à l'assureur toutes les informations nécessaires à l'appréciation du risque et/ou a exercé ses activités de façon malhonnête ou négligente, en contravention avec les articles 9, 29, 37(1) et 37(7) du <i>Code de déontologie des représentants en assurance de dommages</i>.</p>	Culpabilité

### 3.7 DÉCISIONS ADMINISTRATIVES ET DISCIPLINAIRES

Aucune information.

#### 3.7.1 Autorité

Aucune information.

#### 3.7.2 TMF

Les décisions prononcées par le Tribunal administratif des marchés financiers (anciennement « Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières » et « Bureau de décision et de révision ») sont publiées à la section 2.1.2 du Bulletin.

#### 3.7.3 OAR

**Veillez noter que les décisions rapportées ci-dessous peuvent faire l'objet d'un appel, selon les règles qui leur sont applicables.**

##### 3.7.3.1 Comité de discipline de la CSF

## DISCIPLINARY COMMITTEE

### CHAMBRE DE LA SÉCURITÉ FINANCIÈRE

CANADA  
PROVINCE OF QUÉBEC

NO: CD00-1402

DATE: November, 15<sup>th</sup> 2022

---

<b>THE COMMITTEE<sup>1</sup>:</b>	M <sup>e</sup> George R. Hendy	President
	Mr. Marc Binette, Pl. Fin.	Member

---

### SYNDIC OF THE CHAMBRE DE LA SÉCURITÉ FINANCIÈRE

Plaintiff

v.

**PETER SAKARIS**, financial security advisor and group insurance and group annuity plans advisor (certificate number 130145)

Respondent

---

### DECISION REGARDING SANCTION

---

**IN ACCORDANCE WITH ARTICLE 142 OF THE *PROFESSIONAL CODE*, THE COMMITTEE RENDERS THE FOLLOWING ORDER:**

- **Orders the non-disclosure, non-publication and non-release of the names of clients contemplated in the Complaint herein or mentioned in the evidence filed by the parties, as well as any information which might enable their identification, it being understood that this order does not apply to requests**

---

<sup>1</sup> As the third member, Mr. Richard Charette, is unable to act, this decision is rendered by the two remaining members of the Committee in accordance with section 371 of the *Act respecting the distribution of financial products and services*.

CD00-1402

PAGE : 2

**for access to information from l'Autorité des marchés financiers (the "AMF")  
and from the Fonds d'indemnisation des services financiers.**

[1] On February 16, 2022, the Disciplinary Committee of the *Chambre de la sécurité financière* (the "**Committee**") declared the Respondent guilty of all four counts of the following disciplinary complaint (the "**Complaint**") filed against the Respondent, which reads as follows, once translated to English<sup>2</sup>:

**THE COMPLAINT**

1. In the region of Montreal, on or about March 8, 2016, the Respondent did not favour the maintenance in force of insurance contract A held by his client, D.P., thereby contravening section 20 of the *Regulation respecting the pursuit of activities as a representative*;
2. In the region of Montreal, on or about March 8, 2016, the Respondent did not complete the prior notice of replacement for insurance contract A in such a manner as to permit his client, D.P., to be aware of the advantages and disadvantages of replacing said contract, thereby contravening Article 22 of the *Regulation respecting the pursuit of activities as a representative* and Article 16 of the *Act respecting the distribution of financial products and services*;
3. In the region of Montreal, on or about July 23, 2016, the Respondent denigrated, belittled or discredited another representative in completing replacement forms regarding insurance contract B (for his client, N.P.), and regarding insurance contract C (for his client, A. B.), thereby contravening Article 32 of the *Code of Ethics of the Chambre de la sécurité financière*;
4. In the region of Montreal, starting from July 23, 2016, Respondent did not transmit the replacement forms regarding insurance contract B (for his client, N.P.) and insurance contract C (for his client, A.B.) which he had completed and signed, in such a manner as to confirm the attestation of the dates of transmission to the head office of the insurer, Industrial Alliance, thereby contravening Article 22 of the *Regulation respecting the pursuit of activities as a representative*.

[2] On July 11, 2022, the hearing regarding sanctions was held, during which Respondent represented himself and Plaintiff was represented by M<sup>e</sup> Lara Toubia.

---

<sup>2</sup> The only official version of the Disciplinary Complaint is in the French language, as it was filed by the Plaintiff.

CD00-1402

PAGE : 3

[3] The parties agreed that this decision be drafted in English.

### **OVERVIEW**

[4] At the hearing, the parties filed a joint statement of facts (Exhibit PS-6) and submitted a joint recommendation regarding sanctions which stipulated:

- a) fines of \$4,000 and \$2,000 for Counts 1 and 3 respectively;
- b) reprimands for Counts 2 and 4;
- c) payment of costs by Respondent;
- d) a recommendation to the Board of Directors of the Chambre that Respondent be compelled to follow a continuing education course on prior notices of replacement (entitled « Demystifying the notice of replacement», 36006L1AN) offered by the Chambre de la sécurité financière (the “**Chambre**”) within 6 months of the judgment herein.

[5] The Committee must therefore decide if the joint recommendation of the parties satisfies the jurisprudential criteria applicable in the circumstances.

### **ANALYSIS AND REASONS**

[6] The parties made the following representations in support of their joint recommendation:

- a) the Respondent, who is 62 years old, currently holds a valid certificate in the insurance of persons from the AMF (Exhibit PS-1) and had 18 years experience at the time of the infractions (2016);

CD00-1402

PAGE : 4

- b) Respondent collaborated with the investigation and has no prior disciplinary record;
- c) there is no probative evidence that Respondent has demonstrated full awareness of his mistakes, such that there is a risk of recidivism;
- d) however, a significant amount of time (six years) has elapsed since the infractions;
- e) the infractions involved two consumers (Counts 1, 2 and 4) and one other representative (Count 3);
- f) Respondent and his corporation derived revenues in excess of \$12,000 from the commission of the infractions (Exhibits PS-2 and PS-3);
- g) Respondent's impugned conduct was of a repetitive nature;
- h) one of Respondent's clients (D.P.) suffered a financial prejudice from his misconduct, by having paid premiums that were twice as much than if the old policy had been amended by levelling the premium;
- i) a reprimand is justified for Counts 2 and 4 because said counts are related to the facts surrounding Counts 1 and 3 respectively;
- j) Respondent's offences are of a serious nature and strike at the very heart of the exercise of the profession.

[7] Plaintiff's attorney filed the following jurisprudence to support the reasonableness of the proposed sanctions:

- a) *Chambre de la sécurité financière c. Nemeth*, 2015 QCCDCSF 24

CD00-1402

PAGE : 5

- b) *Chambre de la sécurité financière c. Levasseur*, 2011 CanLII 99454 (QC CDCSF)
- c) *Chambre de la sécurité financière c. Paradis*, 2018 QCCDCSF 28
- d) *Chambre de la sécurité financière c. Tremblay*, 2021 QCCDCSF 34
- e) *OACIQ c. Dutch*, 2018 CanLII 45950 (QC OACIQ)
- f) *OACIQ c. Champoux*, 2021 CanLII 121485 (QC OACIQ)

[8] Having reviewed the relevant facts of this case and the representations of the parties, the Committee makes the following findings:

- a) there is no question that the infractions committed by Respondent constitute objectively clear and serious breaches of articles 20 and 22 of the *Regulation regarding the pursuit of activities as a representative* and article 32 of the *Code of Ethics of the Chambre de la sécurité financière*;
- b) the Respondent's testimony at the hearing regarding guilt demonstrates a serious misunderstanding of the purpose and objectives of the prior notice of replacement, and justifies the imposition of a relevant training course offered by the Chambre;
- c) the relevant jurisprudence cited by Plaintiff's attorney establishes that the range of fines normally imposed for such infractions corresponds to those proposed by the parties for Counts 1 and 3;
- d) it is also fair and reasonable to impose a simple reprimand for Counts 2 and 4 because the misconduct involved is related to Counts 1 and 3;

CD00-1402

PAGE : 6

- e) accordingly, the joint recommendation of the parties herein takes proper account of the aggravating and mitigating factors of this case and respects the need to protect the public by the imposition of dissuasive and exemplary sanctions, and furthermore imposes a corrective measure in the form of a relevant training course, thereby satisfying the criteria imposed by the Supreme Court of Canada in *R. vs Anthony-Cook*, 2016 SCC 43.

**FOR THESE REASONS, the Disciplinary Committee:**

**CONDEMNS** the Respondent to pay a fine of \$4,000 in respect of Count 1 and a fine of \$2,000 in respect of Count 3;

**IMPOSES** a reprimand in respect of Counts 2 and 4;

**ORDERS** Respondent to pay the costs pursuant to article 151 of the *Professional Code*;

**RECOMMENDS** to the Board of Directors of the Chambre de la sécurité financière that it **COMPEL** the Respondent to attend, at his personal cost, the Chambre's accredited course no. 36006L1AN entitled "Demystifying the notice of replacement", or an equivalent course, and that Respondent forward to said Board of Directors an official attestation that he has successfully followed said course within a delay of six months from the date hereof, failing which Respondent's right to act as an accredited representative will be suspended until he successfully completes said course;

CD00-1402

PAGE : 7

**PERMITS** the notification of the present decision to the Respondent by technological means, in accordance with article 133 of the *Code of Civil Procedure*, that is, by electronic mail.

(S) M<sup>e</sup> George R. Hendy

---

M<sup>e</sup> George R. Hendy  
President of the Disciplinary Committee

(S) Marc Binette

---

Mr. Marc Binette Pl. Fin.  
Member of the Disciplinary Committee

M<sup>e</sup> Lara Toubia  
CHAMBRE DE LA SÉCURITÉ FINANCIÈRE  
Attorney for the Plaintiff

Respondent represented himself

Date of the hearing: July 11, 2022

**COPIE CONFORME À L'ORIGINAL SIGNÉ**

A1260  
A1270  
A1730  
A2260

#### 3.7.3.2 Comité de discipline de la ChAD

Aucune information.

#### 3.7.3.3 OCRCVM

Aucune information.

#### 3.7.3.4 Bourse de Montréal Inc.

Aucune information.

#### 3.7.3.5 Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Veillez noter que les décisions ci-dessous ont été rendues après le 1<sup>er</sup> mai 2020 par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« OACIQ ») en vertu de l'article 487 de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q. 2018, c. 23

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-19-2172

DATE : 27 mai 2020

---

LE COMITÉ : Me Jean-François Mallette, avocat	Vice-président
Mme Lana Giroux Laveau, courtier immobilier	Membre
M. Jean Guertin, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**MICHEL D'AMOURS**, (E9204)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

[1] Le 5 mai 2020, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (ci-après le « *Comité de discipline* ») se réunissait pour procéder par visioconférence (Zoom) à l'audition de la plainte portant le numéro 33-19-2172;

[2] Le syndic adjoint était présent et représenté par Me Vanessa Joanisse-Goulet et de son côté, l'intimé était également présent et représenté par Me Stéphane Pagé;

#### I. La plainte

[3] L'intimé fait l'objet d'une plainte comportant les chefs d'accusation suivants :

1. *À compter de ou vers le mois d'avril 2016, concernant la vente d'un immeuble sis à Beauport, l'intimé a permis ou toléré qu'Alain Raymond, non titulaire d'un permis de courtier immobilier, agisse afin de trouver le financement de:*

a) *P.O.R., promettant-acheteur;*

33-19-2172

PAGE : 2

b) *G.L. et M.D., représentants de 9255-6562 Québec inc.;*

*et ce, alors qu'il savait ou devait savoir qu'il n'était pas titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 62, 69, 84 et 104 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

2. *À compter de ou vers le mois d'août 2016, concernant un immeuble sis à Beauport, alors qu'il avait été avisé de la situation financière de G.L. et M.D., représentants de 9255-6562 Québec inc. et qu'il savait ou devait savoir que le financement n'était pas accordé par la First National, l'Intimé a encouragé ou permis que ceux-ci entreprennent des démarches en vue d'un projet de construction et défraient les coûts associés, commettant ainsi une infraction 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.*

3. *Le ou vers le 30 août 2016, concernant un immeuble sis à Beauport, l'Intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en concluant avec G.L. et M.D., représentants de 9255-6562 Québec inc. un protocole d'entente afin d'agir à titre de consultant en matière de conception, de construction, de promotion et de gestion du projet immobilier tout en concluant avec eux un contrat de courtage, à titre de courtier immobilier, afin de, notamment, vendre ledit projet ou le terrain, commettant ainsi une infraction aux articles 2, 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

## II. Plaidoyer de culpabilité

[4] Les parties informent le Comité de discipline que l'intimé souhaite enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur l'ensemble des chefs qui sont reprochés dès le début de l'audition;

[5] En conséquence, le Comité de discipline prend acte des plaidoyers de culpabilité et déclare l'intimé coupable de l'ensemble des chefs;

## III. Preuve des parties

[6] En plus du résumé des faits, les parties ont produit de consentement les pièces P-1 à P-68 lesquelles, de même que le résumé des faits (P-69), font partie intégrante des présentes;

[7] L'intimé a également témoigné. Il explique au Comité que le processus disciplinaire a suscité des réflexions importantes et qu'il a posé plusieurs gestes significatifs pour éviter de contrevenir à ses obligations à l'avenir. À titre d'exemple, il a d'ores et déjà donné instruction de procéder à la dissolution de la personne morale 9211-0261 Québec Inc. C'est en effet par l'entremise de cette société par actions qu'il agissait comme entrepreneur en construction;

33-19-2172

PAGE : 3

[8] Il explique également qu'il effectue un suivi plus strict des véritables qualifications des tiers qu'il côtoie dans l'exécution de ses mandats, notamment les personnes se prétendant courtiers hypothécaires. Enfin, il exprime des regrets sincères;

#### IV. Recommandations communes sur sanction

[9] Les parties informent également le Comité de discipline qu'elles proposent les recommandations communes suivantes :

**Chef 1 a) :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 2 000 \$;

**Chef 1 b) :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 2 000 \$;

**Chef 2 :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 6 000 \$;

**Chef 3 :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 4 000 \$;

**CONSIDÉRANT** la globalité de la sanction, **RÉDUIRE** le montant total des amendes à la somme globale de 10 000\$;

**D'ORDONNER** que tous les frais de l'instance soient à la charge de l'intimé.

#### V. Analyse et décision

[10] La Cour d'appel a bien établi dans l'arrêt *Daigneault*<sup>1</sup> que la sanction doit notamment atteindre les objectifs suivants :

- a) la protection du public;
- b) la dissuasion du professionnel de récidiver;
- c) l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables;

---

1. Pigeon c. Daigneault, 2003 CanLII 32934;

33-19-2172

PAGE : 4

d) le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[11] Le Comité de discipline doit également « *s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier* »<sup>2</sup>. La détermination de la peine, « *que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant;* »<sup>3</sup>

[12] Par ailleurs, le Tribunal des professions a bien établi que « *les ententes entre les parties constituent en effet un rouage utile et parfois nécessaire à une saine administration de la justice. [...] Lorsque deux parties formulent une suggestion commune, elles doivent avoir une expectative raisonnable que cette dernière sera respectée* »<sup>4</sup>. Ce principe a été réitéré par la Cour suprême du Canada dans l'affaire Anthony-Cook<sup>5</sup> et repris en droit disciplinaire;<sup>6</sup>

[13] Ainsi, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas « *à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction mais à déterminer si elle s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice* »;<sup>7</sup>

[14] Considérant ce qui précède;

[15] Considérant les facteurs subjectifs (notamment l'expérience de l'intimé, son absence d'antécédents, son plaidoyer de culpabilité, sa volonté sincère de s'amender et son très faible risque de récidive) et les facteurs objectifs (notamment la gravité élevée des infractions);

[16] Considérant les autorités soumises par les parties, notamment celles ci-après décrites, le Comité de discipline est d'avis unanime qu'il est opportun de suivre les recommandations communes qui lui ont été soumises;

- *Frigon c. Labrèche*, 2015 CanLII 25540 (QC OACIQ);
- *Gardner c. Joncas*, 2014 CanLII 81679 (QC OACIQ);

2. *Castiglia c. Trottier*, 2015 CanLII 87755 (QC OACIQ);

3. *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303;

4. *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel de) c. Ungureau*, 2014 QC TP 20 (CanLII);

5. *R. Anthony Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII);

6. *Lebel c. Audet*, 2020 CanLII 27621 (QC OACIQ), *Poirier c. Higgins*, 2016 CanLII 87219 (QC CDHAD), *Psychoéducateurs (Ordre professionnel des) c. Fluet*, 2019 CanLII 8547 (QC CDPPQ), *Denturologistes (Ordre professionnel des) c. Boisvert*, 2018 CanLII 95617 QC ODLQ;

7. *Chan c. Médecins*, 2014 QC TP 5 ; *Magalie Cournoyer-Proulx, Patrice F. Guay*, « Le top 10 du tribunal des professions », *Barreau du Québec*, Vol. 399, *Développements récentes en déontologie, droit professionnel et disciplinaire*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015;

33-19-2172

PAGE : 5

- *Deschamps c. Jutras*, 2017 CanLII 75034 (QC OACIQ);
- *Gardner c. Larose*, 2018 CanLII 100226 (QC OACIQ);
- *Pinet c. Landreville*, 2018 CanLII 130814 (QC OACIQ);
- *Tonghioiu c. Froehlich*, 2020 CanLII 27622 (QC OACIQ);
- *Gardner c. Blackman*, 2013 CanLII 72532 (QC OACIQ);
- *Gardner c. Tétrault*, 2016 CanLII 60400 (QC OACIQ);

[17] Par ailleurs, vu le montant total des amendes (14 000 \$), les parties suggèrent de tenir compte du principe de la globalité des sanctions et de réduire celles-ci à une somme globale de 10 000 \$;

[18] À cet effet, rappelons que dans l'affaire *Seyer*<sup>8</sup>, le Tribunal des professions souligne l'importance de « *tenir compte du total cumulatif des sanctions afin d'éviter que la sanction globale ne soit excessive* » ;

[19] Dans l'affaire *Paquin*,<sup>9</sup> le Tribunal souligne que « *la globalité des sanctions, imposées sur plusieurs chefs doit être analysée quant à leur justesse et à leur convenance de la même façon qu'elle doit l'être pour chacun des chefs* ». La Cour applique donc également le principe de la globalité des sanctions en soulignant l'importance d'intervenir si le montant total des amendes s'avère déraisonnable;

[20] Il en découle « *que lorsque le Comité considère qu'il n'est pas approprié d'imposer une réprimande pour une infraction dont la gravité objective commande l'imposition d'une amende, il peut se servir du principe de la globalité pour réduire la somme des amendes imposées sur chacun des chefs* »<sup>10</sup>;

[21] Il ressort donc de ce qui précède, que l'affaire *Daignault*<sup>11</sup> bien qu'incontournable, n'est pas limitative des critères que le Comité doit considérer au moment de l'imposition d'une sanction disciplinaire. Le principe de la globalité des sanctions doit donc également être considéré<sup>12</sup>;

[22] Dans l'affaire *Boudreault*,<sup>13</sup> ce principe est illustré de la façon suivante :

« [28] *Enfin la globalité des sanctions est strictement mentionnée au paragraphe 71 de la décision sans que le Conseil n'en prenne la véritable mesure. Dans ce dossier, au-delà des périodes de radiation*

8. *Seyer c. Saucier*, 1996 CanLII 12146 (QC TP);

9. *L'Heureux c. Paquin*, 1993 CanLII 9197 (QCTP);

10. *Castiglia c. Bulavinzeva*, 2019 CanLII 76012 (QC OACIQ), *Morand c. McKenna*, 2011 QCCA 1197 (CanLII), au paragraphe 47;

11. *Supra Pigeon c. Daigneault*;

12. *Lebel c. Cyr*, 2013 CanLII 77827 (QC OACIQ);

13. *Boudreault c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2013 QCTP 22 (CanLII);

33-19-2172

PAGE : 6

*[...] aussi condamnée à des amendes de 14 000 \$ pour les chefs 1, 2 et 3.*

*[29] Certes il s'agit d'infractions distinctes de celles visées par cet appel mais, il n'en demeure pas moins que le montant des 5 000 \$ reçus pour des honoraires indus et subséquemment remboursés, revient de façon récurrente. En pareil cas, il faut éviter une forme de dédoublement dans le résultat final quant aux sanctions retenues. Dans un tel contexte, le principe de la globalité des sanctions doit avoir un effet particulièrement signifiant, ce qui ne paraît pas être le cas dans la décision du Conseil qui effleure à peine ce sujet. »*

[23] La doctrine souligne également que « le résultat global auquel il doit en arriver ne doit pas, selon cette règle, être excessif par rapport à la culpabilité générale du contrevenant. On doit tenir compte de ce principe de globalité quand il s'agit notamment de sanctions consécutives ou concurrentes »<sup>14</sup>. À cet effet, ce même auteur rappelle « qu'il est préférable de faire purger alors les sanctions de façon concurrente plutôt que de réduire la longueur des sanctions individuelles, puisque cela laisse l'impression qu'il s'agit d'infractions légères et de la même façon une série de peines courtes à purger de façon consécutive se traduisant en une peine globale substantielle est à éviter »<sup>15</sup>;

[24] Enfin, rappelons qu'il est depuis longtemps établi que les mesures disciplinaires « n'ont pas comme but d'infliger une peine aux membres de l'ordre mais de parer au danger que représente pour le public un membre dont la conduite n'est pas conforme à l'éthique professionnelle. »<sup>16</sup> Or, en l'espèce, de l'aveu même de la partie plaignante, le risque de récidive est très faible.

[25] Pour tous ces motifs et considérant ce qui précède, le Comité appliquera ces principes et retiendra les recommandations communes soumises par les parties.

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

**PREND** acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur chacun des chefs de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé, Michel D'Amours, coupable du Chef 1a) 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*;

14. Pierre Bernard, « La sanction en droit disciplinaire : quelques réflexions », développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire (2004), Service de la formation permanente du Barreau du Québec;

15. Supra Pierre Bernard;

16. Béchard c. Roy, [1975] C.A. 509, Thibault c. Da Costa, 2014 QCCA 2347, OACIQ c. El Dib, 2016 CanLII 48177, OACIQ c. Brodeur 2015 CanLII 92465;

33-19-2172

PAGE : 7

**DÉCLARE** l'intimé, Michel D'Amours, coupable du Chef 1b) 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, Michel D'Amours, 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*;

**DÉCLARE** l'intimé, Michel D'Amours, coupable du Chef 3 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*;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien de chacun des chefs d'accusation susdits;

**IMPOSE** à l'intimé, Michel D'Amours, les sanctions suivantes :

**Chef 1a) :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 2 000 \$;

**Chef 1b) :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 2 000 \$;

**Chef 2 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 6 000 \$;

**Chef 3 :**

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

**CONSIDÉRANT** le principe de la globalité de la sanction, **RÉDUIT** le montant total des amendes à la somme globale de **10 000 \$** ;

---

33-19-2172

PAGE : 8

**ORDONNE** que tous les frais de l'instance soient à la charge de l'intimé.

---

Me Jean-François Mallette, avocat  
Vice-président

---

Mme. Lana Giroux Laveau, courtier immobilier  
Membre

---

M. Jean Guertin, courtier immobilier  
Membre

Me Vanessa Joanisse-Goulet  
Procureure de la partie plaignante

Me Stéphane Pagé  
Procureur de l'Intimé

Date d'audience : 5 mai 2020

**COMITÉ DE DISCIPLINE****ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2193

DATE : 10 juillet 2020

---

LE COMITÉ : Me Jean-François Mallette, avocat	Vice-président
M. Denis Bureau, courtier immobilier	Membre
M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier	Membre

---

**JULIE PINET**, en sa qualité de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.  
**MARC-OLIVIER TANGUAY, (G2671)**

Partie intimée

---

**DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION**

---

**ORDONNANCE DE NON ACCESSIBILITÉ, NON DIFFUSION ET NON PUBLICATION DES PIÈCES P-3 ET P-4, LE TOUT SUIVANT LES ARTICLES 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER ET 39 DU RÈGLEMENT SUR LES INSTANCES DISCIPLINAIRES.**

[1] Le 20 mai 2020, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (ci-après le « *Comité de discipline* ») se réunissait pour procéder par visioconférence (Zoom) à l'audition de la plainte portant le numéro 33-20-2193;

[2] La syndique adjointe était présente et représentée par Me Isabelle Martel et de son côté, l'intimé était également présent et représenté par Me Rénald Beaudry;

33-20-2193

PAGE : 2

**I. La plainte**

[3] L'intimé fait l'objet d'une plainte comportant le chef d'accusation suivant :

1- *Au courant du mois de janvier 2019, dans le cadre de l'exercice de ses activités de courtier hypothécaire, l'intimé a acheté à un tiers des listes de potentiels clients comportant des renseignements confidentiels et ce, sans se soucier ou s'assurer que ces potentiels clients avaient consenti à la transmission de leurs données personnelles, commettant ainsi une infraction aux articles 31, 32, 62, 64 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

**II. Plaidoyer de culpabilité**

[4] Les parties informent le Comité de discipline que l'intimé souhaite enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur le chef qui lui est reproché dès le début de l'audition;

[5] En conséquence, le Comité de discipline prend acte de son plaidoyer de culpabilité et déclare l'intimé coupable;

**III. Preuve des parties**

[6] En plus du résumé des faits, les parties ont produit de consentement les pièces P-1 à P-13 lesquelles, de même que ledit résumé des faits (P-14), font partie intégrante des présentes;

[7] Les parties soulignent également à maintes reprises la grande collaboration de l'intimé et le très faible risque de récidive. À titre d'exemple, ils expliquent que la présente audition est tenue moins de 2 mois après la rédaction de la plainte (datée du 24 mars 2020);

#### IV. Recommandations communes sur sanction

[8] Les parties informent également le Comité de discipline qu'elles proposent les recommandations communes suivantes :

**Chef 1 :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 5 000 \$ ;

**D'ORDONNER** que tous les frais de l'instance soient à la charge de l'Intimé.

#### V. Analyse et discussions

[9] La Cour d'appel a bien établi dans l'arrêt *Daigneault*<sup>1</sup> que la sanction doit notamment atteindre les objectifs suivants :

- a) la protection du public;
- b) la dissuasion du professionnel de récidiver;
- c) l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables;
- d) le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[10] Le Comité de discipline doit également « *s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier* »<sup>2</sup>. La détermination de la peine, « *que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant;* »<sup>3</sup>

[11] Or, le paiement en argent comptant, l'aveuglement volontaire de l'intimé et l'achat de listes de clients comportant des renseignements confidentiels sans se soucier ou s'assurer de l'obtention du consentement à la transmission de leurs données personnelles et l'utilisation illégitime d'informations à des fins purement pécuniaire est un fléau grandissant aux proportions et aux conséquences illimitées. L'objectif visé n'est autre que le lucre et la recherche d'un profit plus rapide au mépris de la législation et des conséquences parfois très graves qui en

---

1. Pigeon c. Daigneault, 2003 CanLII 32934;  
2. Castiglia c. Trottier, 2015 CanLII 87755 (QC OACIQ);  
3. Courchesne c. Castiglia, 2009 QCCA 2303;

découlent. De tels gestes participent et encouragent à la création de réseaux criminels structurés de vols d'identités et constituent des atteintes à la vie privée. Des ressources financières et humaines toujours grandissantes doivent être consacrées par les individus et les entreprises pour y faire face. Le Comité de discipline considère donc particulièrement clémente la sanction recommandée par les parties. De façon plus particulière, le Comité de discipline craint que l'imposition d'une simple amende, assez faible d'ailleurs eu égard au profit espéré, n'encourage des courtiers sans scrupule à continuer de participer à de tels réseaux, n'y voyant qu'une simple charge additionnelle à acquitter. Le Comité de discipline est d'autant plus préoccupé qu'aucun précédent ne semble s'être prononcée en semblable matière et craint que la présente décision ne serve de balise;

[12] Toutefois, malgré ce qui précède et malgré le malaise du Comité à retenir une sanction aussi clémente, le Tribunal des professions a bien établi que « *les ententes entre les parties constituent [...] un rouage utile et parfois nécessaire à une saine administration de la justice. [...] Lorsque deux parties formulent une suggestion commune, elles doivent avoir une expectative raisonnable que cette dernière sera respectée* »<sup>4</sup>. Ce principe a été réitéré par la Cour suprême du Canada dans l'affaire Anthony-Cook<sup>5</sup> et repris en droit disciplinaire;<sup>6</sup>

[13] Ainsi, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas « *à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction mais à déterminer si elle s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice* »;<sup>7</sup>

[14] Ainsi, considérant ce qui précède et considérant les facteurs subjectifs (notamment l'expérience de l'intimé, son absence d'antécédents, son plaidoyer de culpabilité, sa volonté sincère de s'amender, son très faible risque de récidive et sa collaboration qualifiée d'exemplaire) et les facteurs objectifs (notamment la gravité élevée des infractions), le Comité de discipline est malheureusement d'avis qu'il n'a d'autre choix dans la présente affaire que de suivre les recommandations communes qui lui ont été soumises;

---

4. *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel de) c. Ungureau*, 2014 QC TP 20 (CanLII);

5. *R. Anthony Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII);

6. *Lebel c. Audet*, 2020 CanLII 27621 (QC OACIQ), *Poirier c. Higgins*, 2016 CanLII 87219 (QC CDHAD), *Psychoéducateurs (Ordre professionnel des) c. Fluet*, 2019 CanLII 8547 (QC CDPPQ), *Denturologistes (Ordre professionnel des) c. Boisvert*, 2018 CanLII 95617 QC ODLQ;

7. *Chan c. Médecins*, 2014 QC TP 5 ; Magalie Cournoyer-Proulx, Patrice F. Guay, « Le top 10 du tribunal des professions », *Barreau du Québec*, Vol. 399, *Développements récentes en déontologie, droit professionnel et disciplinaire*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015;

## **VI. Demande d'ordonnance de non-publication de la décision**

[15] Sur la base de la preuve et des arguments présentés, plus particulièrement la collaboration de l'intimé et les éventuelles conséquences négatives sur sa recherche d'emploi, l'intimé demande au Comité de discipline de rendre une ordonnance de non-publication de la décision;

[16] Le Comité comprend les préoccupations de l'intimé concernant cette publication. Toutefois, une telle dispense n'est accordée qu'exceptionnellement<sup>8</sup> et nous estimons que la preuve présentée au soutien de cette demande est insuffisante. En effet, la publication des décisions est notamment destinée à la protection et à l'information du public et rien ne distingue la situation de l'intimé. Il indique regretter sincèrement les gestes qu'il a posés, mais ces regrets, aussi sincères soient-ils et sa collaboration qualifiée d'exemplaire par les procureurs ne constituent pas des motifs suffisants;

[17] Dans les circonstances, le Comité juge que l'intimé n'a pas fait la démonstration de circonstances exceptionnelles pouvant justifier une dispense de publication;

[18] Sa demande sera donc rejetée.

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

**PRONONCE** une ordonnance de non accessibilité, non diffusion et non publication des pièces P-3 et P-4, le tout suivant les articles 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* et 39 du *Règlement sur les instances disciplinaires*;

**PREND ACTE** du plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;

**DÉCLARE** l'intimé coupable du Chef 1 de la plainte portant le numéro 33-20-2193 et plus particulièrement comme suit :

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;

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

---

8. *Belliard c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2017 QCTP 16 (CanLII) ; *Notaires (Ordre professionnel des) c. Bourassa*, 2016 QCTP 148 (CanLII) ; *Barreau c. Petrolito*, 2018 QCCDBQ 040.

33-20-2193

PAGE : 6

**IMPOSE** à l'intimé la sanction suivante :

**CONDAMNE** l'intimé au paiement d'une amende de **5 000,00 \$**;

**REJETTE** la demande verbale d'ordonnance de non-publication de la présente décision présentée par l'intimé;

**CONDAMNE** l'intimé au paiement de tous les frais de l'instance.

---

Me Jean-François Mallette, avocat  
Vice-président

---

M. Denis Bureau, courtier immobilier  
Membre

---

M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier  
Membre

Me Isabelle Martel  
Procureur de la partie plaignante

Me Régnald Beaudry  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 20 mai 2020

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-19-2142

DATE : 15 juillet 2020

---

LE COMITÉ : Me Jean-François Mallette, avocat	Vice-président
M. Abdel Arzik, courtier immobilier	Membre
M. Normand Racine, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**ANNE-ISABELLE PIUZE**, (G1477)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 21 avril 2020, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (ci-après « *le Comité de discipline* ») rendait une décision sur culpabilité dans le dossier portant le numéro 33-19-2142;

[2] Le 4 juin 2020, le Comité de discipline se réunissait par visioconférence sur la plateforme Zoom pour procéder à l'audition sur sanction. Le syndic adjoint était présent et représenté par Me Isabelle Martel. Pour sa part, l'intimée était présente et représentée par Me Éric Dugal;

#### I. La décision sur culpabilité

[3] L'intimée a été déclarée coupable des chefs 1 à 4 inclusivement et du chef 5 c) de la plainte portant numéro 33-19-2142 dans la décision du 21 avril 2020 et plus particulièrement comme suit :

33-19-2142

PAGE : 2

**Chef 1**

*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;*

**Chef 2 a)**

*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;*

**Chef 2 b)**

*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;*

**Chef 3**

*Pour avoir contrevenu 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;*

**Chef 4**

*Pour avoir contrevenu à l'article 1 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et agences;*

**Chef 5 c)**

*Pour avoir contrevenu à l'article 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

**II. Représentations sur sanction**

[4] La partie plaignante n'a présenté aucune nouvelle preuve et soumet que les sanctions suivantes devraient être imposées à l'intimée :

**Chef 1 :**

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimée pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autorégulation du

33-19-2142

PAGE : 3

*courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;*

**Chef 2a) :**

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'Intimée pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 2b) :**

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'Intimée pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 3 :**

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'Intimée pour une période de 60 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 4 :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 3 000 \$;

**Chef 5c) :**

33-19-2142

PAGE : 4

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'Intimée pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

**D'ORDONNER** que les périodes de suspension des Chefs 1, 2a) et 2b), soient concurrentes entre elles, mais consécutives aux autres chefs;

**D'ORDONNER** que les périodes de suspension des Chefs 1, 3 et 5c) soient purgées de façon consécutive 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'Intimée, ce à quoi nous suggérons dans la région de la Rive-Sud de Montréal, à l'expiration des délais d'appel, si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où elle en deviendra titulaire;

**D'ORDONNER** que tous les frais de l'instance soient à la charge de l'Intimée, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

[5] Pour sa part, l'intimée en plus de son propre témoignage a également présenté le témoignage de M. D. Groleau. Ce dernier indique avoir connu l'intimée en 2019 à l'époque où ils travaillaient pour la Banque C.I.B.C. Il garde de bons souvenirs de sa collaboration avec l'intimée et considère positivement son travail. Il a d'ailleurs récemment recommandé son embauche à son nouvel employeur, la Banque Scotia;

[6] La Banque Scotia a toutefois suspendu le processus d'embauche de l'intimée en raison de la décision sur culpabilité rendue dans la présente affaire. Étonnamment, M. Groleau prétend ne pas avoir pris connaissance de ladite décision. Il indique également en contre-interrogatoire que l'intimée lui aurait expliqué qu'elle a été victime de fausses représentations de clients qui lui auraient faussement indiqué qu'ils travaillaient à temps plein. L'intimée ne lui aurait pas précisé la nature des autres chefs;

[7] Pour sa part, l'intimée rappelle qu'elle est courtière hypothécaire depuis 2011 et qu'elle n'a pas renouvelé son permis depuis 2019. Au moment des faits faisant l'objet du présent litige elle effectuait un retour à la profession après une absence

33-19-2142

PAGE : 5

d'environ 2 ans. Elle considère avoir fait l'objet de pression indue tant de la part des clients, des intervenants que parce qu'il s'agissait justement d'un retour et qu'elle ressentait l'obligation de démontrer des résultats positifs rapidement. Elle qualifie d'ailleurs sa relation avec les clients de difficile, exigeante et même agressive;

[8] Elle ne pratique pas pour l'instant en grande partie en raison de ses démêlés devant le Comité de discipline, mais espère pouvoir reprendre éventuellement sa pratique. En contre-interrogatoire, elle prétend ne pas vraiment comprendre la décision sur culpabilité, mais en regrette fortement les impacts. Elle insiste d'ailleurs à plusieurs reprises sur ce dernier point;

[9] Elle maintient son innocence au chef 1), réitère que les faits reprochés au chef 2) sont de pratique courante. Quant au chef 3) il lui aurait été difficile de savoir que les documents étaient falsifiés. Enfin, pour ce qui est du chef 5 c) elle considère n'avoir jamais effectué de fausse déclaration, étant victime d'une perception négative du syndic adjoint. De plus, par des stratagèmes, ce dernier l'aurait empêché de se prévaloir de son droit à l'avocat;

[10] Par ailleurs, elle considère que sa gestion des dossiers a toujours été impeccable et prétend souffrir d'une condition médicale qui la rend paraplégique. Aucune preuve médicale n'a toutefois été présentée et il importe ici de préciser que le Comité n'a constaté aucune limitation physique lors des trois jours d'audition (2 sur culpabilité et 1 sur sanction);

[11] Enfin, elle recommande que les sanctions suivantes lui soient imposées :

**Chef 1 :**

*Une réprimande et une formation*

**Chef 2a) :**

*Une réprimande et une formation;*

**Chef 2b) :**

*Une réprimande et une formation;*

**Chef 3 :**

*30 jours de suspension ;*

33-19-2142

PAGE : 6

**Chef 4 :**

*Une réprimande et une formation ;*

**Chef 5c) :**

*Une réprimande et une formation ;*

*Enfin, publication de la décision dans la région de Mascouche ou de Montréal;*

**IV. Analyse et décision**

[12] D'une part, le Comité de discipline doit considérer les critères habituels<sup>1</sup> que sont la protection du public, la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession;

[13] De plus, dans l'évaluation de la sanction applicable, le Comité de discipline considère devoir tenir compte de la particularité du dossier, de la gravité objective des infractions, de l'attitude du professionnel face à ces reproches, de son déni et de son comportement lors de l'audience. D'ailleurs, dans l'affaire *Bortan*<sup>2</sup> le Comité rappelait qu'il est possible de tenir compte de « ***l'ensemble de l'œuvre*** » pour reprendre une expression qui image bien ce à quoi les décideurs peuvent être confrontés lorsque vient le temps d'établir la sanction juste et appropriée; »

[14] D'autre part, dans l'affaire *Maheux*<sup>3</sup> et dans l'affaire *Proulx*<sup>4</sup>, les tribunaux ont notamment conclu que la conduite postérieure d'une partie à la perpétration d'une infraction est pertinente dans l'évaluation du risque de récidive. Il est également établi que ce principe s'applique en droit disciplinaire;<sup>5</sup>

[15] Or, le comportement et les commentaires de l'intimée tout au long du processus disciplinaire et plus particulièrement son témoignage lors de l'audition sur sanction suscitent de grandes inquiétudes et laissent craindre un fort risque de récidive. En effet, elle ne se contente pas de minimiser l'impact de ces gestes, dans certains cas elle nie tout simplement et ouvertement que ces derniers soient inappropriés. À titre d'exemple, l'utilisation de signature en blanc d'un formulaire serait selon elle tout à fait justifiée puisque ce comportement serait répandu, voire même encouragé. Elle serait avant tout victime du comportement des clients qui

---

1. Pigeon c. Daigneault, 2003 CanLII 32934 (QC CA);

2. Lebel c. Bortan, 2015 CanLII 19175 (QC OACIQ);

3. R. c. Maheux, 1997 RJQ 410;

4. R. c. Proulx, (2000) 1 RCS61;

5. Morin c. Dupont, 2005 QCTP 7 CanLII;

33-19-2142

PAGE : 7

lui imposaient une pression indue et lui auraient transmis de fausses informations impossibles à vérifier. Elle aurait également été victime de manœuvres inappropriées du syndic adjoint qui l'aurait volontairement privé de son droit à l'avocat. Enfin, lorsqu'elle exprime des regrets, c'est à l'égard des conséquences du processus disciplinaire sur sa pratique. À l'évidence, elle n'a fait preuve d'aucun cheminement. Elle n'a pas pris conscience des conséquences de ses gestes sur le public et les partenaires d'affaires. Elle ne démontre pas avoir compris l'importance des règles déontologiques et encore moins de l'importance de les respecter;

[16] Aussi, considérant ce qui précède, la particularité de la présente affaire, la nécessité de protéger le public et le risque manifeste de récidive, le Comité de discipline non seulement ne suivra pas la plupart des recommandations de l'intimée, mais s'écartera également de la majorité des recommandations de la plaignante et imposera des sanctions plus sévères. À cet effet, le Comité de discipline reconnaît que les sanctions qui suivent dépassent celles habituellement imposées pour ce type d'infraction. Nous sommes toutefois d'avis que « *ces paramètres ne sont pas des règles absolues, ni des carcans, mais des lignes directrices.* »<sup>6</sup> Ainsi, tel qu'indiqué précédemment l'attitude de l'intimée et la nécessité de protéger le public en présence d'un risque aussi important de récidive militent en faveur de l'imposition de sanctions sévères;

[17] La Cour du Québec rappelait d'ailleurs dans l'affaire *Jiménez*<sup>7</sup> qu'une sanction doit en être, avant toute chose, individualisée au cas particulier de l'intimé. La Cour du Québec, soulignait également dans l'affaire *Bissou*<sup>8</sup> que « *La détermination de la sanction appropriée constitue un exercice délicat. Une telle détermination ne représente pas une science exacte, ni ne relève d'un exercice d'arithmétique ou de comptabilité. Les comparables sont assurément utiles, lorsque, du reste, il en existe, mais chaque cas demeure indubitablement un cas d'espèce. L'imposition d'une sanction ne constitue pas l'application d'une banale règle de 3 en usant de précédents* »;

[18] Pour ces motifs, dans les circonstances particulières de la présente affaire, la plupart des sanctions suggérées par les parties apparaissent trop clémentes et auraient pour effet de minimiser et de sous-estimer le risque de récidive que représente l'intimée. Le Comité imposera donc les sanctions suivantes :

**Chef 1 :**

[19] Malgré l'évidence de la preuve accablante et les incongruités manifestes de son témoignage, l'intimée persiste à prétendre qu'elle n'a commis aucun geste répréhensible en consultant le dossier de crédit de ces clients avant même d'avoir

6. Castiglia c. Prévost-Bonin, 2020 CanLII 36497 (QC OACIQ);

7. Deschamps c. Jiménez, 2019 QCCQ 7011 (CanLII);

8. Bissou c. Deschamps, 2020 QCCQ 391 (CanLII);

33-19-2142

PAGE : 8

communiqué avec eux. Le Comité de discipline doit lancer le message ferme et clair qu'un professionnel ne peut d'aucune façon se servir d'un potentiel référencement pour accéder aux données de clients potentiels. En maintenant sa position et en refusant de prendre acte de la gravité du geste, l'intimée manifeste un risque sérieux de récidive et le Comité considère l'imposition d'une suspension de 60 jours plus appropriée;

### **Chefs 2a) et 2b)**

[20] Prétendre que la violation intentionnelle d'une obligation déontologique aussi fondamentale que l'interdiction d'obtenir la signature en blanc d'un acte juridique est justifiée par une certaine pratique courante au terme d'un processus disciplinaire se passe de tout commentaire. Seule l'imposition d'une sanction sévère permet d'espérer que l'intimée prendra acte de la gravité du geste et de l'importance d'y remédier. Le Comité imposera donc également une suspension de 60 jours pour chacun des chefs;

### **Chef 3 :**

[21] La confiance qu'un prêteur institutionnel doit avoir dans les documents transmis par un professionnel pour l'analyse de son dossier est au cœur même du bon fonctionnement du courtage immobilier. Or, non seulement l'intimée continue de nier sa culpabilité, mais elle maintient qu'elle n'aurait pu déceler les erreurs. De telles affirmations sont non seulement totalement contraires à la preuve présentée, mais également préoccupantes. Un professionnel qui aurait effectué une vérification même sommaire aurait soulevé rapidement des questions. Considérant la gravité des gestes, la preuve et les éléments matériels, de mêmes que les autorités soumises consultées, notamment celles ci-après indiquées, le Comité de discipline retiendra la recommandation de la partie plaignante et imposera une sanction de 60 jours :

- *LeBel c. Craciun*, 2019 CanLII 8549 (QC OACIQ)
- *Deschamps c. Samson*, 2012 CanLII 95101 (QC OACIQ)
- *Castiglia c. Larivière*, 2016 CanLII 78375 (QC OACIQ)
- *Deschamps c. Lindor*, 2018 CanLII 45951 (QC OACIQ)

### **Chef 4 :**

[22] L'infraction reprochée à ce chef peut dans certaines circonstances se qualifier de technique. Or tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce. L'intimée explique même dans son témoignage qu'elle éprouvait une certaine pression à conclure cette transaction puisqu'elle effectuait un retour dans la profession. Le Comité de discipline considère que cette infraction était motivée en grande partie par l'appât du gain. Limiter l'imposition de l'amende à 3 000 \$ alors que l'amende minimum est de 2 000 \$ ne serait pas conforme dans la présente affaire

33-19-2142

PAGE : 9

notamment avec les critères d'exemplarité et de dissuasion;

[23] Pour ces motifs nous imposerons une amende de 6 000 \$ à l'intimée;

**Chef 5c) :**

[24] Les parties s'entendent pour recommander une suspension de 30 jours. Bien qu'elles ne s'inscrivent pas dans la définition traditionnelle, ces recommandations sur ce chef seront analysées sous l'angle d'une recommandation commune.

[25] Or, le Tribunal des professions a bien établi que « *les ententes entre les parties constituent en effet un rouage utile et parfois nécessaire à une saine administration de la justice* »<sup>9</sup>. Ce principe a été réitéré par la Cour suprême du Canada dans l'affaire Anthony-Cook<sup>10</sup> et repris en droit disciplinaire;<sup>11</sup>

[26] Ainsi, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas « *à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction, mais à déterminer si elle s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice* »;<sup>12</sup>

[27] Dans les circonstances, le Comité de discipline imposera une suspension de 30 jours au chef 5c);

[28] Enfin, considérant le principe émis par la Cour d'appel dans l'arrêt *Tan*<sup>13</sup> les périodes de suspension aux Chefs 1, 3 et 5c) devront être purgées de façon consécutive;

[29] En effet, ces infractions ne sont pas reliées et ne découlent pas du même incident. Il est donc clair qu'il s'agit de gestes différents;

[30] Il en résulte que les périodes de suspension aux Chefs 1, 3 et 5c) seront purgées de façon consécutive;

[31] Quant aux Chefs 1, 2a) et 2b), il n'apparaît pas raisonnable d'imposer une

9. Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel de) c. Ungureanu, 2014 QC TP 20 (CanLII);

10. R. Anthony Cook, 2016 CSC 43 (CanLII);

11. Lebel c. Audet, 2020 CanLII 27621 (QC OACIQ), Poirier c. Higgins, 2016 CanLII 87219 (QC CDHAD), Psychoéducateurs (Ordre professionnel des) c. Fluet, 2019 CanLII 8547 (QC CDPPQ), Denturologistes (Ordre professionnel des) c. Boisvert, 2018 CanLII 95617 QC ODLQ;

12. Chan c. Médecins, 2014 QC TP 5 ; Magalie Cournoyer-Proulx, Patrice F. Guay, « Le top 10 du tribunal des professions », Barreau du Québec, Vol. 399, Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015;

13. Tan c. Lebel, 2010 QCCA 667 CanLII voir également Deschamps c. Lindor, 2018 CanLII 35627 (QC OACIQ);

33-19-2142

PAGE : 10

suspension consécutive pour une « même » infraction<sup>14</sup>. En effet, l'imposition d'une telle sanction permettrait de faire indirectement ce qui n'est pas permis, soit d'imposer en quelque sorte sur le chef une suspension consécutive pour des infractions qui sont inséparables;

[32] Vu ce qui précède, le Comité ordonnera que les périodes de suspension aux Chefs 1, 2a) et 2b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais consécutives aux autres chefs;

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

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

#### **Chef 1 :**

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier de l'intimée Anne-Isabelle Piuze (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimée pour une période de 60 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

#### **Chef 2a) :**

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier de l'intimée Anne-Isabelle Piuze (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimée pour une période de 60 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

#### **Chef 2b) :**

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier de l'intimée Anne-Isabelle Piuze (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimée pour une période de 60 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

---

14 . Castiglia c. Lafontant, 2016 CanLII 74010 QC OACIQ;

33-19-2142

PAGE : 11

**Chef 3 :**

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimée pour une période de 60 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 4 :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de **6 000 \$**;

**Chef 5c) :**

**SUSPENDRE** le permis de courtier immobilier (G1477) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimée pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

**D'ORDONNER** que les périodes de suspension des Chefs 1, 2a) et 2b), soient concurrentes entre elles, mais consécutives aux autres chefs;

**D'ORDONNER** que les périodes de suspension des Chefs 1, 3 et 5c) soient purgées de façon consécutive, pour un total de 150 jours de suspension;

**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'intimée, soit dans la région de Mascouche, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où elle en deviendra titulaire;

33-19-2142

PAGE : 12

**D'ORDONNER** que tous les frais de l'instance soient à la charge de l'intimée, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

---

Me Jean-François Mallette, avocat  
Vice-président

---

M. Abdel Arzik, courtier immobilier  
Membre

---

M. Normand Racine, courtier immobilier  
Membre

Me Isabelle Martel  
Procureur de la partie plaignante

Me Éric Dugal  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 4 juin 2020

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-20-2185

DATE : 5 octobre 2020

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
M. Yves Dufresne, courtier immobilier	Membre
M. Georgios Stathakis, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**PATRICIA CHARTRAND**, (G2835)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-PUBLICATION ET NON-DIFFUSION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS ET BANCAIRES CONTENUS AUX PIÈCES P-8, P-9, P-16, P-17, P-18, P-19 EN LIASSE ET P-23 LE TOUT SUIVANT LES ARTICLES 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER ET 39 DU RÈGLEMENT SUR LES INSTANCES DISCIPLINAIRES**

---

[1] Le 7 juillet 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ (« le Comité ») est réuni par une visioconférence Zoom pour disposer de la plainte contre l'intimée Patricia Chartrand.

[2] M. Deschamps est présent et représenté par Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers.

[3] Quant à l'intimée, elle est présente et elle a choisi de ne pas être représentée par avocat et d'assurer elle-même sa défense.

33-20-2185

PAGE: 2

## I. La plainte

[4] Le 5 février 2020, le syndic adjoint Robert Deschamps dépose la plainte suivante à l'encontre de l'intimée :

*« 1. Le ou vers le 1er mars 2018, dans le cadre de démarches entreprises pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière pour les emprunteurs S.B. et A.M.T., l'Intimée a indiqué à la demande hypothécaire que la mise de fonds provenait de "ressources personnelles en espèces, économie et REER" alors qu'elle savait ou aurait dû savoir que c'était faux, commettant ainsi une infraction aux articles 5, 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

*2. À une date inconnue, mais se situant le ou vers le mois de mars 2018, dans le cadre de démarches entreprises pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière pour les emprunteurs S.B. et A.M.T., l'Intimée a laissé croire auxdits emprunteurs que la demande de prêt hypothécaire était approuvée alors que c'était faux, commettant ainsi une infraction aux articles 5, 62, 69 et 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité. »*

(notre emphase)

## II. La preuve documentaire

[5] Me Ouimet-Deslauriers produit en preuve les pièces documentaires P-1 à P-24.

[6] L'intimée ne s'objecte pas au dépôt, sans autre formalité, de ces pièces documentaires au dossier du Comité.

## III. La preuve testimoniale de la partie plaignante

[7] Le syndic fait entendre comme premier témoin Mme Tomeo.

[8] Dûment assermentée, Mme Tomeo relate principalement ce qui suit au Comité :

- Au moment des faits, Mme Tomeo réside à Sainte-Julie, dans un logement 4 ½ avec son conjoint, un chien et deux chats;
- Suite à une blessure au travail en 2016, Mme Tomeo reçoit une prestation de la CNESST, selon sa version, d'environ 18 000 \$ par année;
- Quant à son conjoint, il travaille dans le domaine de la construction comme manœuvre spécialisée en coffrage et reçoit un salaire annuel d'environ 50 000 \$ - 60 000 \$;
- Le couple n'a aucun placement ni investissement;

33-20-2185

PAGE: 3

- À un moment quelconque, elle prend connaissance d'une publicité<sup>1</sup> sur internet qui se lit comme suit :

*« Maison 2017, 5 chambres, 0\$ comptant à Shawinigan*

*(...)*

*Mon nom est Martine Potvin et je suis un investisseur immobilier; avec mes associés je possède plus de 30 propriétés! J'aide les acheteurs-sans frais-à devenir propriétaire! Je commence à investir en Mauricie et plus souvent qu'autrement à Shawinigan :) Vous n'avez pas votre cash down? Pas de problème! Chacune de mes propriétés est qualifiée pour le financement de la mise de fonds. À titre d'exemple la mise de fonds peut vous coûter moins de 60\$/mois! (...)* »

- Mme Tomeo nous explique que son conjoint avait un peu d'argent, environ 1 000 \$;
- Le couple cherchait une demeure plus confortable, mais n'avait malheureusement pas la mise de fonds requise pour acheter une propriété;
- À un moment non identifié, elle communique avec Martine Potvin et celle-ci lui dit qu'une personne communiquera avec elle sous peu;
- Environ 2 semaines plus tard, un représentant de Barcelona Capital inc. communique par téléphone avec Mme Tomeo ;
- Elle ne sait pas à qui elle parle, mais cette personne lui dit « nous allons vous joindre à un courtier hypothécaire »;
- Au mois de novembre 2017, un courtier hypothécaire du nom de Hubert Surprenant communique avec Mme Tomeo;
- M. Surprenant obtient les renseignements usuels auprès de Mme Tomeo et communique quelques jours plus tard avec elle pour lui dire : « *Moi, j'embarquerai pas là-dedans.* »;
- Mme Tomeo ne comprend pas puisque dans l'annonce P-2 de Martine Potvin, il est bel et bien mentionné qu'elle n'a pas besoin d'avoir la mise de fonds;
- Mme Tomeo communique donc de nouveau avec Martine Potvin qui lui dit qu'un autre courtier hypothécaire communiquera sous peu avec elle;
- Selon la version du témoin, c'est au mois de décembre 2017 que l'intimée communique pour la première fois avec elle, soit par téléphone ou texto;
- Elle refait le processus avec l'intimée;

<sup>1</sup> Voir la pièce P-2; Considérant que le témoin n'avait pas conservé l'annonce qu'elle avait vue à l'hiver 2018, elle a reproduit pour les fins de sa plainte une annonce similaire vue sur l'internet en 2019;

33-20-2185

PAGE: 4

- L'intimée lui confirme qu'elle va s'occuper du dossier;
- Selon le témoin, il n'y a pas eu de discussion sur la rétribution de l'intimée;
- L'intimée lui demande notamment les documents suivants : preuve d'emploi, documents relatifs à ses prestations de la CNESST, relevés RRQ et avis de cotisation;
- Lors de cette première conversation, elle nous affirme qu'elle dit à l'intimée qu'ils n'ont pas de mise de fonds;
- Mme Tomeo et son conjoint signent le formulaire de consentement P-7 en date de 4 décembre 2017;
- Le 6 décembre 2017, l'intimée l'informe que l'Industrielle Alliance était pour les financer;
- Par la suite, son conjoint et elle sont référés au courtier immobilier Sylvain Clermont;
- Selon le témoin, l'intimée lui donne des nouvelles au compte-gouttes;
- Deux semaines avant qu'ils soient référés à Sylvain Clermont, l'intimée lui a dit *qu'ils étaient préapprouvés*;
- Lors d'une conversation téléphonique avec M. Clermont, ce dernier a affirmé *qu'ils étaient préapprouvés pour 200 000 \$*;
- M. Clermont lui faisait parvenir des fiches descriptives pour des propriétés situées dans la région de Contrecoeur;
- Ils visitent quelques propriétés et ils ont un coup de cœur pour celle qui se trouve sur la rue Tétreault à Contrecoeur;
- Le 9 février 2018, Mme Tomeo et son conjoint font une promesse d'achat<sup>2</sup> qui est rédigée par M. Clermont;
- Questionnée sur la clause 5.2, intitulée *Fonds additionnels*, de la promesse d'achat, laquelle prévoit une mise de fonds de 9 900 \$, Mme Tomeo ne sait pas de quoi il s'agit;
- Les acheteurs auront 21 jours pour obtenir un financement et l'immeuble sera inspecté par M. Clermont;
- La promesse d'achat P-12 contient une Annexe R où l'on peut y lire ce qui suit à la section 3 intitulée *Termes et Conditions supplémentaires* :

*« Les parties reconnaissent que le prix mentionné à la clause 4.1 de la promesse d'achat inclut la rétribution (taxes comprises) et les frais payables par l'ACHETEUR à son agence ou à son courtier en vertu du contrat de courtage achat consenti par l'ACHETEUR. En conséquence de la vente, le*

---

2 Pièce P-12;

33-20-2185

PAGE: 5

*VENDEUR accepte ainsi d'acquitter, pour et à l'acquit de l'ACHETEUR, à même le produit de la vente, la rétribution due à l'agence ou au courtier ainsi que les frais financiers de l'ACHETEUR. L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent donc de façon irrévocable le notaire instrumentant de payer directement, à même les fonds détenus en fonction du prix d'achat offert à la clause 4.1 de la promesse d'achat, soit 198 000\$, les sommes suivantes :*

*Commission à l'agence ou au courtier de l'acheteur mentionné à la clause 2.1 de la promesse d'achat, soit 8 772,59\$ (taxes comprises)*

*Les frais financiers de 7 250,00\$, payables à un tiers désigné par un représentant de la société BARCELONA CAPITAL INC.; un état explicatif sera fourni au notaire instrumentant.*

- Cette annexe R est paraphée par les acheteurs et les vendeurs;
- Selon le témoin, la clause 3 de l'Annexe R représentait la mise de fonds;
- Le 11 février 2018, les vendeurs font une contre-proposition (P-12) afin de modifier la clause 12.1 de la promesse d'achat, la date d'occupation et l'Annexe R;
- Quant à l'engagement de Barcelona Capital inc.<sup>3</sup>, elle affirme que c'est l'intimée qui lui fait parvenir ce document qui ne concerne pas le financement;
- Le 14 mars 2018, elle demande des nouvelles et rajoute que son conjoint a un placement qui n'est pas encaissable<sup>4</sup>;
- Le 19 mars 2018, Mme Tomeo avise l'intimée que le dossier a été remis à ses avocats;
- Mme Tomeo déclare que :« *Tout le monde* » lui dit que « *la maison est brûlée* », que la SCHL ne veut pas assurer le prêt et qu'il « *faudra chercher une autre maison* »;
- Questionnée sur le texto P-21, elle déclare « on m'avait demandé d'écrire « *REER et placements 5 000 \$* »;
- Le couple a tenté sa chance sur une autre maison située sur la rue Tétreault;
- *Tout c'est éteint* avec cette dernière maison;
- Elle était tannée de se faire mentir;
- Au 25 mars 2018, elle n'a plus de suivi de l'intimée;
- Elle lui laisse beaucoup de messages, mais n'est pas capable de la rejoindre;

---

3 Pièce P-15;

4 Le témoin parle d'un « CCQ ». Nous ignorons de quoi il s'agit;

33-20-2185

PAGE: 6

- Elle fait parvenir des mises en demeure parce qu'elle a eu de la difficulté à se trouver un appartement, elle a dû payer plus cher et faire des arrangements avec des gens qu'elle connaît;
- En contre-interrogatoire, l'intimée questionne Mme Tomeo sur le chef 1 de la plainte et la question des REER et de l'argent en banque qu'elle lui avait dit que le couple détenait;
- Curieusement, Mme Tomeo n'est pas en mesure de confirmer ou d'infirmer ce qu'elle aurait dit à l'intimée à ce sujet;
- Pressée par les questions, Mme Tomeo répond qu'il est possible qu'elle eût l'argent (environ 4 000 \$) dans un CELI à l'époque, mais qu'elle l'avait dépensé;
- Toujours sur le même sujet, elle demeure évasive, voire fuyante, afin de ne pas se compromettre tout en disant qu'il faudrait qu'on lui exhibe un document.

[9] Le second témoin de la partie plaignante est le courtier immobilier Sylvain Clermont. M. Clermont nous relate les faits suivants :

- Il est courtier immobilier depuis juillet 2016;
- Il travaille principalement avec des prêteurs privés;
- Barcelona Capital inc. fait affaire avec des courtiers hypothécaires et immobiliers;
- Il se fait référer des clients par la firme STTS, soit une filiale de Barcelona Capital inc.;
- Un représentant de STTS lui fait parvenir les coordonnées des acheteurs, le secteur recherché, le budget des clients et le nom et les coordonnées du courtier hypothécaire qui s'occupera d'obtenir le financement;
- Le 29 janvier 2018, il reçoit un courriel dans le cadre de la présente affaire;
- Sans tarder, il communique avec Mme Tomeo et il lui explique certaines règles, soit que l'immeuble convoité ne doit pas nécessiter des rénovations importantes, il ne doit pas de trouver dans une zone inondable et les fondations ne doivent pas être problématiques;
- Il est avisé par STTS que le montant alloué pour l'achat projeté est de 230 000 \$;
- Mme Tomeo et son conjoint visitent environ 7 ou 8 propriétés;
- Une promesse d'achat est présentée pour la propriété de la rue Tétreault;

33-20-2185

PAGE: 7

- Le prix offert est 199 000 \$, la mise de fonds de 5 % soit 9 900 \$ provient d'un prêteur privé et l'Annexe AR prévoit des frais financiers de 7 250 \$ qui sont rajoutés sur le montant du prêt hypothécaire;
- Le 14 février 2018, il fait parvenir les documents transactionnels à l'intimée<sup>5</sup>;
- À compter de cette dernière date, l'intimée bénéficie d'un délai de 21 jours pour obtenir le financement;
- Au cours de la dernière semaine avant l'expiration du délai de 21 jours, les acheteurs s'étaient faire dire qu'ils ne pouvaient pas retirer des fonds du Fonds de solidarité FTQ;
- M. Clermont déclare « on s'était faire dire que le prêt était approuvé »;
- Il y avait deux versions : i) que la SCHL ne voulait pas assurer le prêt et ii) que c'était la formulation de la structure à la clause 3 de l'Annexe R qui causait des problèmes;
- En conséquence, Mme Tomeo n'a pas pu acheter l'immeuble en question;
- Les acheteurs ont donc trouvé une autre maison;
- Considérant que Mme Tomeo nuisait à l'obtention du prêt hypothécaire en raison d'un mauvais dossier de crédit, le conjoint de cette dernière était le seul à apparaître sur la promesse d'achat pour la nouvelle propriété;
- Sur cette deuxième promesse d'achat, la banque refuse d'octroyer le financement;
- Selon M. Clermont, les clients étaient vraiment frustrés;
- Questionné par l'intimée, il se souvient que l'intimée lui avait dit que les chances d'obtenir un financement dans ce dossier se situaient à 50 %;
- Il se souvient d'avoir expliqué de long en large le contenu des documents à Mme Tomeo et son conjoint et que STTS avait confirmé son accord pour un financement de 230 000 \$;
- Il se souvient également que Mme Tomeo ne voulait pas signer avec Barcelona Capital inc.

#### IV. La preuve de l'intimée Patricia Chartrand

[10] L'intimée témoigne pour sa défense. Elle déclare sous serment particulièrement ce qui suit :

---

<sup>5</sup> Voir la pièce P-14;

33-20-2185

PAGE: 8

- Le dossier de Mme Tomeo lui est référé par Mme Annie Perron de la firme STTS;
- Selon ce que son prédécesseur Hubert Surprenant lui a dit, il s'agit d'un dossier difficile de la part d'une acheteuse qui a déjà porté plainte, une cliente non seulement difficile mais arrogante;
- Dès qu'elle obtient la référence, l'intimée communique avec Mme Tomeo;
- Lors de cette première conversation, elle prend les renseignements de Mme Tomeo, laquelle lui confirme qu'elle détient la mise de fonds en REER et CELI;
- Elle confirme également auprès de Mme Tomeo que son conjoint a un placement de plusieurs dizaines de milliers de dollars au Fonds de solidarité FTQ;
- Il appert par ailleurs que plusieurs autres demandes de financement ont été refusées à cette cliente;
- Mme Tomeo paye ses comptes de téléphone en retard et a déjà dépassé la limite de crédit sur l'une de ses cartes;
- Elle conseille à Mme Tomeo de payer les comptes qui sont problématiques;
- Plus tard, elle vérifie plus en détail les informations relatives aux REER et CELI;
- C'est alors que Mme Tomeo l'informe que ces actifs ne sont plus disponibles et qu'en conséquence, la cliente n'a pas de mise de fonds;
- Une demande est alors présentée à Barcelona Capital inc. pour la mise de fonds, cependant Mme Tomeo refuse à maintes reprises de faire affaire avec cette firme;
- La mise de fonds pouvait toutefois être empruntée auprès de la SCHL à un coût un peu plus élevé;
- Quant aux sommes pouvant être disponibles auprès du Fonds de solidarité FTQ, Mme Tomeo insistait pour s'en occuper personnellement;
- L'intimée nous explique qu'à l'époque les contrats de courtage achat venaient tout juste de faire leur apparition;
- Compte tenu de la clause 3 de l'Annexe R à la promesse d'achat P12, B2B Banque était réticente à prêter dans ce dossier;
- Sur ce sujet, l'intimée attire notre attention à la pièce P-21, page 74, afin de nous faire comprendre qu'il revenait à M. Clermont d'expliquer

33-20-2185

PAGE: 9

sa clause 3 de l'Annexe R au représentant de B2B Banque;

- Or, B2B a refusé de prêter;
- Comme il s'agissait d'un refus final, l'intimée nous dit qu'elle ne pouvait plus rien faire;
- Contre-interrogée par Me Ouimet-Deslauriers, l'intimée confirme que M. Jean-François Courcy, soit l'un des principaux de Barcelona Capital inc., est une connaissance professionnelle et non personnelle;
- L'intimée confirme par ailleurs qu'elle n'achète pas de lots de clients de Barcelona Capital inc. ou STTS;
- En 2018, elle aurait essuyé uniquement 3 refus;
- Questionnée sur la pièce P-18, elle explique que Mme Tomeo devait lui faire parvenir tous les relevés REER et CELI, mais qu'elle ne l'a jamais fait;
- Par ailleurs, elle réitère que c'est Mme Tomeo qui devait faire les démarches pour retirer des fonds auprès du Fonds de solidarité FTQ.

## V. Analyse et décision

### Le fardeau de la preuve

[11] Le fardeau de preuve qui repose sur la partie plaignante requiert une preuve claire et convaincante.

[12] Ce principe jurisprudentiel a été bien défini par le Tribunal des professions dans l'affaire *Osman c. Médecins*<sup>6</sup>, où l'on peut lire :

*« Le procureur du Docteur Osman a raison lorsqu'il affirme la nécessité d'une preuve claire, convaincante et de haute qualité, pour asseoir un jugement de culpabilité relativement à une plainte disciplinaire de la gravité de celle qui pèse contre son client.*

(...)

*Il n'y a pas lieu de créer une nouvelle charge de preuve. Il importe toutefois de rappeler que la prépondérance, aussi appelée balance des probabilités, comporte des exigences indéniables. Pour que le syndic s'acquitte de son fardeau, il ne suffit pas que sa théorie soit probablement plus plausible que celle du professionnel. Il faut que la version des faits offerts (sic) par ses témoins comporte un tel degré de conviction que le Comité la retient et écarte celle de l'intimé parce que non digne de foi. »*

(nos soulignements)

---

6 1994 D.D.C.P. 257. (T.P.) ;

33-20-2185

PAGE: 10

[13] Dans *Vaillancourt c. Avocats*<sup>7</sup>, le Tribunal des professions réitère ce principe important sur la question du fardeau de preuve qui incombe à la partie plaignante en matière disciplinaire.

[14] Plus récemment, dans l'arrêt *Bisson c. Lapointe*<sup>8</sup>, la Cour d'appel discute dans les termes suivants du fardeau de la preuve en matière disciplinaire :

« [66] Il est bien établi que le fardeau de preuve en matière criminelle ne s'applique pas en matière civile. Il est tout aussi clair qu'il n'existe pas de fardeau intermédiaire entre la preuve prépondérante et la preuve hors de tout doute raisonnable, peu importe le « sérieux » de l'affaire. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *F.H. c. McDougall*, a explicitement rejeté les approches préconisant une norme de preuve variable selon la gravité des allégations ou de leurs conséquences.

[67] Cependant, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités. Comme démontré plus haut, le Conseil avait bien à l'esprit cette norme et la proposition des juges majoritaires qui soutient le contraire est, avec égards, injustifiée.

[68] Comme le rappelle la Cour suprême, « [a]ussi difficile que puisse être sa tâche, le juge doit trancher. Lorsqu'un juge consciencieux ajoute foi à la thèse du demandeur, il faut tenir pour acquis que la preuve était, à ses yeux, suffisamment claire et convaincante pour conclure au respect du critère de la prépondérance des probabilités ».

(notre emphase, références omises)

[15] Or, pour les motifs ci-après exposés, nous venons à la conclusion que la version des faits offerte par le témoin principal du syndic ne comporte pas le degré de conviction requis pour que nous puissions la retenir surtout dans un contexte où la version des faits présentée par l'intimée est tout à fait plausible et digne de foi.

[16] Il en va de même quant à la preuve documentaire, à notre avis, elle ne vient pas du tout appuyer ou corroborer la commission des infractions alléguées.

[17] Mais ce n'est pas tout.

### **La nécessité d'une preuve d'intention coupable**

[18] Le chef 1 reproche à l'intimée d'avoir indiqué à la demande hypothécaire P-18 que la mise de fonds provenait de « *ressources personnelles en espèce, économie et REER* » alors qu'elle savait ou aurait dû savoir que c'était faux.

[19] Quant au chef 2, celui-ci reproche à l'intimée d'avoir laissé croire aux emprunteurs que la demande de prêt hypothécaire était approuvée alors que c'était faux<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> 2012 QCTP 126, aux paragraphes 62 et suivants ;

<sup>8</sup> 2016 QCCA 1078 (CanLII);

<sup>9</sup> Voir la pièce P-21, à la page 74, dans le haut du document et la pièce P-22;

33-20-2185

PAGE: 11

[20] Or, nous sommes d'avis les libellés de chacun de ces chefs d'accusation exigent la preuve d'une intention coupable de la part de l'intimée<sup>10</sup>.

[21] En l'espèce, sur le chef 1, il n'y a aucune preuve qui vient sérieusement remettre en question le témoignage de l'intimée et qui puisse établir que cette dernière savait ou devait savoir que les informations inscrites sur la demande du prêt hypothécaire P-18 étaient fausses.

[22] En fait, la seule preuve à l'appui de cette infraction provient du témoignage de Mme Tomeo, dont la crédibilité est pour le moins douteuse, tel que nous verrons plus loin dans notre analyse.

[23] Quant au chef 2, il n'y a aucune preuve qui tend à démontrer que l'intimée avait l'intention d'induire les emprunteurs en erreur en voulant leur faire croire que leur prêt avait été approuvé. Bien plus, à notre avis, les pièces P-21 et P-22 prouvent beaucoup plus le contraire de ce qui est allégué dans ce chef d'accusation, soit que le prêt n'était que partiellement autorisé.

[24] Ainsi, en l'absence d'une preuve d'intention coupable, le syndic ne peut pas se décharger de son fardeau de preuve.

[25] Cela étant dit, il faut maintenant aborder la question de la crédibilité et la fiabilité du témoignage de Mme Tomeo.

### **L'absence de crédibilité du témoin principal du syndic**

[26] Dans le présent dossier, la poursuite demande au Comité de fonder sa décision sur des soupçons et déductions d'un témoin manifestement non crédible.

[27] Sur cette question fondamentale, soulignons que la crédibilité de Mme Tomeo a été mise à rude épreuve lorsque l'intimée a questionné le témoin sur les REER et l'argent que celle-ci lui avait affirmé détenir. Tout au long de cette séquence, il était manifeste à nos yeux que ce témoin du syndic ne faisait aucun effort pour dire la vérité de bonne foi. En fait, son témoignage était alors réticent et évasif<sup>11</sup>. Cet élément marquant a irrémédiablement miné la crédibilité et fiabilité d'une version déjà très peu crédible.

[28] Au sujet de l'appréciation des témoignages et de la crédibilité des témoins, il y a lieu

---

<sup>10</sup> Voir notamment *Renaud c. Barreau du Québec*, 2003 QCTP 111 (CanLII), *Henry c. Comité de surveillance de l'association des courtiers d'assurance de la province de Québec*, 1998 CanLII 12544 (QC CA), *OACIQ c. Lequin*, 2017 CanLII 15556 (QC OACIQ) et *OACIQ c. Choudhry*, 2014 CanLII 69423 (QC OACIQ);

<sup>11</sup> *Gestion Immobilière Gouin c. Complexe Funéraire Fortin*, 2010 QCCS 1763 (CanLII), au paragraphe 43;

33-20-2185

PAGE: 12

de rappeler les propos du vice-président Yves Clermont dans l'affaire *OACIQ c. Dumas*<sup>12</sup> :

« [171] En ce qui a trait à l'appréciation des témoignages et à la crédibilité des témoins, le Comité de discipline veut rappeler les principes établis dans les affaires *Choudry, Lisanu et Osman* et reprendre à son compte par analogie les critères que la jurisprudence arbitrale a établis en matière de crédibilité des témoins depuis notamment, la décision *Casavant Frères* rendue par l'arbitre Richard Marcheterre;

[172] Ces critères sont ainsi énoncés dans cette décision :

1. Il vaut mieux favoriser un témoignage affirmatif que de pure négation;
2. La vraisemblance et la cohérence de la version;
3. La constance dans les déclarations;
4. L'intérêt du témoin;
5. La manière de témoigner;
6. La réputation du témoin;
7. Le mobile, l'animosité ou le coup monté pouvant motiver un témoin;
8. La probabilité de la survenance des faits déclarés; »

(notre emphase)

[29] Mais il y a plus. La Cour suprême dans l'arrêt de *Stoneham et Tewkesbury c. Ouellet*<sup>13</sup> nous enseigne également ce qui suit au sujet de la crédibilité :

« Dans une affaire civile où la règle est celle de la prépondérance de la preuve et des probabilités, quand la partie témoigne et qu'elle n'est pas crue, il est possible pour le juge du procès de considérer ses affirmations comme des dénégations et ses dénégations comme des aveux, compte tenu des contradictions, des hésitations, du temps que le témoin met à répondre, de sa mine, des preuves circonstancielles et de l'ensemble de la preuve. Les réponses du témoin tendent alors à établir le contraire de ce que le témoin voudrait que le juge croie. »

(notre emphase)

[30] À notre avis, ce dernier passage s'applique intégralement au cas sous étude puisque les réponses de Mme Tomeo aux questions de l'intimée, particulièrement sur le chef 1, tendent à établir le contraire de ce que le syndic devait prouver.

[31] En réalité, l'ensemble de la preuve nous convainc beaucoup plus que l'intimée a travaillé correctement dans un dossier des plus difficiles.

[32] Rappelons que le syndic assume seul son fardeau de preuve et que l'intimée n'a

<sup>12</sup> *OACIQ c. Dumas*, 2017 CanLII 45341 (QC OACIQ);

<sup>13</sup> 1979 CanLII 15 (CSC), à la page 195, [1979] 2 R.C.S. 172;

33-20-2185

PAGE: 13

rien à prouver puisqu'elle est présumée innocente jusqu'à preuve du contraire<sup>14</sup>. Ainsi donc, sur les deux chefs de la plainte, il appartenait au syndic de prouver la commission des infractions alléguées par une preuve prépondérante fondée sur des faits concrets et rapportée par des témoins crédibles<sup>15</sup>, ce qu'il n'a manifestement pas réussi à faire. Conséquemment, et pour tous ces motifs, l'intimée est acquittée d'avoir enfreint toutes et chacune des infractions décrites aux chefs 1 et 2 de la plainte.

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

**RÉITÈRE** l'ordonnance de non-divulgence, non-publication et non-diffusion des renseignements personnels et bancaires contenus aux pièces P-8, P-9, P-16, P-17, P-18, P-19 en liasse et P-23, le tout suivant les articles 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* et l'article 39 du *Règlement sur les instances disciplinaires*;

**ACQUITTE** l'intimée Patricia Chartrand de toutes les infractions alléguées au soutien des chefs d'accusation 1 et 2 de la plainte;

**DÉCLARE** que tous les déboursés seront à la charge de la partie plaignante.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité de discipline

---

M. Yves Dufresne, courtier immobilier  
Membre

---

M. Georgios Stathakis, courtier immobilier  
Membre

Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers  
Procureure de la partie plaignante

Mme Patricia Chartrand  
Partie intimée

---

14 Voir *Vernacchia c. Médecins*, 1995 CanLII 10906 (QC TP) et *ChAD c. Fradette*, 2005 CanLII 57468 (QC CDCHAD), au paragraphe 144;

15 *OACIQ c. Choudhry*, 2014 CanLII 69423 (QC OACIQ), au paragraphe 94;

33-20-2185

PAGE: 14

Date d'audience par visioconférence : 7 juillet 2020

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2211

DATE : 15 juillet 2020

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat	Président
Mme Louise Roy, courtier immobilier	Membre
M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante

c.

**LOUIS CLICHE**, (G5338)

Partie intimée

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DE TOUT RENSEIGNEMENT OU INFORMATION DE NATURE FINANCIÈRE ET NOMINATIVE CONCERNANT LES CLIENTS MENTIONNÉS DANS LA PLAINTÉ ET PLUS PARTICULIÈREMENT DANS LES PIÈCES P-1 À P-30, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

[1] Le 23 juin 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-20-2211 par visioconférence ;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Céleste Perreault-Lévesque assistée de Me Isabelle Martel et, de son côté, l'intimé assurait seul sa défense ;

### I. La plainte

[3] L'intimé fait l'objet d'une plainte amendée comportant trois (3) chefs d'accusation, soit :

1. À compter du 10 mai 2018, concernant un immeuble sis à Québec, dans le cadre de démarches entreprises pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière pour

33-20-2211

PAGE : 2

l'emprunteur L. R., l'Intimé a effectué des démarches hypothécaires pour celui-ci alors qu'il ne détenait aucune autorisation écrite, commettant ainsi une infraction 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* et aux articles 13 et 23 du *Règlement sur les contrats et formulaires*.

2. Concernant un immeuble sis à Québec, l'Intimé a signé, en lieu et place de l'emprunteur L.R., les documents suivants :
  - a) Le ou vers le 11 mai 2018, le contrat de courtage exclusif PLPR-57158;
  - b) Le ou vers le 19 juin 2018, l'Annexe A au contrat de courtage exclusif PLPR-5715;

commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction 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*.

3. Le ou vers le 24 février 2020, l'Intimé a permis que soit transmis à la syndique adjointe Alexandra Tonghioiu un exemplaire du contrat de courtage exclusif PLPR-57158 portant la mention " Autorisé par téléphone avec M. G. F. " et ce alors qu'il savait ou aurait dû savoir que l'exemplaire remis à son agence ne comportait pas cette mention, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69 et 106 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] D'entrée de jeu, l'intimé a enregistré un plaidoyer de culpabilité à l'encontre des chefs d'accusation de la plainte amendée ;

[5] Les parties ont alors procédé aux représentations sur sanction ;

## II. Preuve sur sanction

### A) Par la syndique adjointe

[6] Les pièces P-1 à P-29 furent déposées de consentement ainsi que le « Résumé des faits » (P-30) ;

[7] Cette preuve documentaire a permis d'établir les faits suivants :

- Une cliente (L.R.) se trouvait dans une fâcheuse posture après avoir reçu un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour vente sous contrôle de justice (P-2) ;
- Elle consulta alors un syndic de faillite (M.G.F.), lequel lui recommanda de retenir les services de l'intimé afin de trouver un prêteur en vue de refinancer sa propriété ;
- L'intimé procéda alors immédiatement à vérifier le dossier de crédit EQUIFAX de la cliente mais sans obtenir son consentement (chef 1) ;
- La situation étant urgente, il s'est contenté d'un consentement verbal ;

33-20-2211

PAGE : 3

- De la même façon, compte tenu que la cliente n'était pas facilement rejoignable et qu'elle n'avait pas accès à un télécopieur ou à un ordinateur, l'intimé a signé au lieu et place de celle-ci le contrat de courtage (chef 2a) et, par la suite, l'annexe A du contrat de courtage (chef 2b) ;
- Mais il y a plus, il a tenté d'induire en erreur la syndique adjointe en lui remettant une copie du contrat de courtage (P-29) sur lequel il avait rajouté la mention « autorisé par téléphone avec M.G.F. » alors que cette mention n'apparaissait pas dans l'exemplaire transmis à son agence (chef 3) ;

[8] Évidemment, cette preuve documentaire s'ajoute au plaidoyer de culpabilité enregistré par l'intimé et par lequel il se trouve à admettre les faits à l'origine de la plainte ;

### **B) Par l'intimé**

[9] De son côté, l'intimé a brièvement témoigné afin d'établir les faits suivants :

- Il n'a pas d'antécédents disciplinaires ;
- Il regrette amèrement ses faits et gestes ;
- Il a commis des erreurs de jugement en raison de l'urgence de la situation ;
- Il insiste sur le fait qu'il s'agit d'un dossier isolé et qu'il a appris de ses erreurs ;

[10] Enfin, l'intimé demande une dispense de publication en soulignant qu'il est très impliqué dans sa région et que la publication d'un avis de suspension affectera grandement sa réputation professionnelle ;

## **III. Argumentation**

### **A) Par la syndique adjointe**

[11] L'avocate de la partie plaignante, après avoir rappelé les grands principes en matière de sanction<sup>1</sup>, souligne les facteurs aggravants et atténuants dont le Comité devra tenir compte pour décider de la sanction appropriée au cas de l'intimé ;

[12] Pour les facteurs aggravants, Me Perreault-Lévesque insiste sur les suivants :

- Le manque de probité de l'intimé ;

---

<sup>1</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);

33-20-2211

PAGE : 4

- Son expérience au moment de la commission des infractions ;
- La gravité objective des infractions, tel que la falsification d'une signature ;

[13] Quant aux facteurs atténuants, elle reconnaît que l'intimé devrait bénéficier des facteurs suivants :

- Son plaidoyer de culpabilité ;
- L'absence d'antécédents disciplinaires ;
- Sa bonne collaboration au processus disciplinaire ;

[14] Cela dit, considérant ces différents facteurs, elle suggère au Comité d'imposer les sanctions suivantes :

Chef 1 : une suspension de 30 jours

Chef 2a) : une suspension de 30 jours

Chef 2b) : une suspension de 30 jours

Chef 3 : une suspension de 30 jours

[15] Les suspensions sur les chefs 1 et 3 étant consécutives et les sanctions sur les chefs 2a et 2b) étant concurrentes entre elles mais consécutives aux autres, la période de suspension serait donc de 90 jours ;

[16] À cela s'ajoutent la publication d'un avis de suspension aux frais de l'intimé et une condamnation au paiement de tous les déboursés du dossier ;

[17] À l'appui des sanctions suggérées, la procureure dépose pour chacun des chefs d'accusation une série de jurisprudence, soit :

**Chef 1 :**

- *Castiglia c. Monique*, 2009 CanLII 92333 (QC OACIQ) ;
- *Frigon c. Rioux*, 2014 CanLII 74294 (QC OACIQ) ;
- *Deschamps c. Brodeur*, 2016 CanLII 31157 (QC OACIQ) ;

**Chef 2 :**

- *Pigeon c. Huot*, 2006 CanLII 84343 (QC OACIQ) ;
- *LeBel c. Al-Akzam*, 2005 CanLII 80789 (QC OACIQ) ;
- *Castiglia c. Ferland*, 2015 CanLII 25545 ((QC OACIQ) ;

33-20-2211

PAGE : 5

- *Ferland c. Castiglia*, 2016 QCCQ 5380 (CanLII) ;
- *Castiglia c. Joseph*, 2017 CanLII 68057 (QC OACIQ) ;

**Chef 3 :**

- *Cayer c. Davidson*, 2018 CanLII 83445 (QC OACIQ) ;
- *Pinet c. St-Amant*, 2019 CanLII 55831 (QC OACIQ) ;
- *Pigeon c. Viel*, 2010 CanLII 100197 (QC OACIQ) ;
- *Castiglia c. Gratton*, 2019 CanLII 128135 (QC OACIQ) ;

[18] Finalement, quant au caractère consécutif des suspensions qui seraient imposées sur les chefs 1 et 3, elle réfère le Comité aux jugements suivants :

- *Tan c. Lebel*, 2010 QCCA 667 (CanLII) ;
- *Massé c. Deschamps*, 2017 QCCQ 14262 (CanLII) ;
- *R. c. Aoun*, 2008 QCCA 440 (CanLII) ;

[19] En conséquence, pour l'ensemble de ces motifs, la procureure demande au Comité d'entériner les sanctions suggérées par la partie plaignante ;

**B) Par l'intimé**

[20] D'entrée de jeu, l'intimé reconnaît le bien-fondé des sanctions suggérées pour les chefs 2 et 3, soit une période de suspension totale de 60 jours ;

[21] Sa contestation porte plutôt sur le chef 1 car il veut éviter d'être suspendu pour une période de 90 jours ;

[22] À cet égard, il suggère pour le chef 1 l'imposition d'une simple réprimande ;

[23] À l'appui de cette demande, il rappelle au Comité qu'il n'a tiré aucun bénéfice de cette situation et que ses gestes étaient motivés par l'urgence de la situation et par sa volonté d'aider rapidement sa cliente ;

[24] Enfin, il insiste pour obtenir une dispense de publication vu l'atteinte à sa réputation dans une région aussi petite que Vallée-Jonction ;

33-20-2211

PAGE : 6

#### IV. Analyse et décision

##### A) Juridiction du Comité

[25] Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020, les courtiers hypothécaires relèvent de l'Autorité des marchés financiers<sup>2</sup> ;

[26] Par contre, le Comité de discipline de l'OACIQ. est autorisé à continuer d'exercer ses fonctions en matière de courtage hypothécaire afin de terminer les affaires concernant une plainte déposée avant le 1<sup>er</sup> mai 2020 ;

[27] La présente plainte fut déposée le 27 avril 2020, par conséquent, le Comité de discipline a pleine juridiction pour l'entendre et pour en disposer<sup>3</sup> ;

##### B) Plaidoyer de culpabilité

[28] L'intimé, en plaidant coupable aux infractions reprochées, s'est trouvé à reconnaître et à admettre chacun des éléments essentiels des chefs 1 à 3 de la plainte, tel que le soulignait la Cour du Québec dans l'affaire *Frégeau*<sup>4</sup> :

*[28] Le Syndic a raison de soutenir que Frégeau, ayant plaidé coupable à l'audition sur culpabilité, il ne peut remettre en question ce plaidoyer qui constitue une admission des principaux faits allégués dans la plainte. À cet égard, le Syndic réfère le Tribunal à l'arrêt de principe de la Cour d'appel de Lefebvre c. La Reine, où la Cour d'appel conclut qu'un plaidoyer de culpabilité consiste à admettre l'ensemble des éléments de l'infraction et que sa peine doit être évaluée à partir de ce fondement.*

*[29] Ce même principe a été reconnu par le Tribunal des professions dans Pivin c. Inhalothérapeutes, où le Tribunal confirme qu'un plaidoyer en droit disciplinaire, est la reconnaissance par le professionnel des faits qui lui sont reprochés et du fait qu'ils constituent une faute déontologique.* (Nos soulignements)

[29] C'est d'ailleurs pour ces motifs, ainsi qu'en raison des pièces documentaires déposées par la partie plaignante, que l'intimé fut reconnu coupable, séance tenante, des infractions reprochées à la plainte amendée ;

<sup>2</sup> Art. 490, L.Q. 2018, c. 23;

<sup>3</sup> Art. 499, L.Q. 2018, c. 23;

<sup>4</sup> *Castiglia c. Frégeau*, 2014 QCCA 849 (CanLII);

33-20-2211

PAGE : 7

### C) Principes généraux

[30] Dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>5</sup>, la Cour d'appel précise les objectifs visés par la sanction disciplinaire :

[37] *La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.*

[38] *La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants: au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins), 1998 QCTP 1687 (CanLII), [1998] D.D.O.P. 311; Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et R. c. Burns, 1994 CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).*

[39] *Le Comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, ... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire. (Nos soulignements)*

[31] Dans le même ordre d'idées, la Cour d'appel, dans l'affaire *Pigeon c. Proprio Direct inc.*<sup>6</sup>, rappelle l'importance de la justice par les pairs :

[27] *Quant à l'expertise du Comité de discipline, comme le souligne mon collègue le juge Chamberland dans l'arrêt François Pigeon c. Stéphane Daigneault, précité, elle ne fait pas de doute. En effet, le Comité est composé, majoritairement, de gens du milieu du courtage immobilier (art. 131 de la Loi) qui connaissent intimement ce secteur d'activités économiques. Le législateur a donc voulu une justice par des pairs, conscient qu'en matière de déontologie les normes de comportement attendues sont généralement mieux définies par des personnes qui oeuvrent dans le secteur et qui peuvent mesurer à la fois les intérêts du public et les contraintes d'un secteur économique donné (Pearlman c. Manitoba Law Society, 1991 CanLII 26 (CSC), [1991] 2 R.C.S. 869). Par contre, le juge oeuvrant à la chambre civile de la Cour du Québec se voit conférer compétence dans des domaines très variés; il ne saurait prétendre posséder une expertise particulière en matière de discipline*

<sup>5</sup> Op. cit., note 1;

<sup>6</sup> 2003 CanLII 45825 (QC CA);

33-20-2211

PAGE : 8

professionnelle et, encore moins, en matière de courtage immobilier. Ce deuxième facteur milite encore une fois en faveur d'un degré de retenue quant à l'interprétation des normes de conduite propres au courtier et l'imposition des sanctions appropriées.

[28] En ce qui concerne l'objet de la Loi, l'article 66 précise que la principale mission de l'Association consiste à **«assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres»**. À cet effet, l'Association doit constituer un comité de discipline (art. 108 de la Loi). Clairement, le législateur a voulu d'abord et avant tout confier la protection du public à l'Association agissant, notamment, par le syndic et le Comité de discipline. (Nos soulignements)

[32] Suivant la Cour d'appel<sup>7</sup>, « en matière de discipline professionnelle, l'objectif primordial dans l'attribution d'une sanction est celui de la protection du public »<sup>8</sup> ;

[33] Sur cette question, il convient également de se référer à l'arrêt *Marston c. A.M.F.*<sup>9</sup>, dans lequel la Cour d'appel faisait état de l'importance de certains critères :

[67] Dans un article intitulé *La sanction en droit disciplinaire : quelques réflexions*, Me Pierre Bernard rappelle les objectifs visés par la sanction disciplinaire :

Revenons au droit disciplinaire. On a vu jusqu'à présent ce qui semblait être les objectifs que cible la sanction disciplinaire, soit :

- **protéger le public;**
- **dissuader** le professionnel de recommencer;
- **décourager les autres d'agir de la même façon.**

Ce sont là ce qu'on voit comme étant mentionné le plus souvent, mais on a pu voir qu'on attribue également d'autres objectifs à la sanction. À l'occasion on mentionne aussi d'autres objectifs qui sont :

- **maintenir le bon renom de la profession;**
- écarter quelqu'un qui serait incapable de bien servir l'intérêt public;
- **préserver la confiance du public;**
- punir;
- ou encore réhabiliter le professionnel.

[68] Plus loin, l'auteur ajoute :

En ce sens, un comité de discipline a amorcé une réflexion qui peut s'avérer intéressante pour nous. En effet, dans *Avocats (Corp. professionnelle des) c. Schneiberg* le comité de discipline disait :

Les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin. On ne doit pas leur accorder une importance telle qu'ils prévalent sur **la gravité objective de**

<sup>7</sup> *Mailloux c. Deschênes*, 2015 QCCA 1619 (CanLII);

<sup>8</sup> *Ibid.*, par. 145;

<sup>9</sup> 2009 QCCA 2178 (CanLII);

33-20-2211

PAGE : 9

***L'infraction** puisqu'ils portent sur la personnalité de l'intimé alors que la gravité objective porte sur l'exercice de la profession.*

*L'auteur MacKenzie dont on a parlé plus haut, citant une cause de la Cour d'appel d'Angleterre portant sur une affaire disciplinaire, faisait la même analyse :*

*The court of appeal held that because the main purpose of imposing penalty in discipline cases is not punishment, but rather the maintenance of public confidence in the profession, mitigating circumstances are entitled to less weight than they would be in a criminal case.*

*(...)*

*Pour parvenir à une décision sur la sanction, avant donc de l'individualiser en lui appliquant les facteurs, **il faut considérer** :*

- la finalité du droit disciplinaire, c'est-à-dire **la protection du public**. Cette protection est en relation avec la nature de la profession, sa finalité et avec la gravité de l'infraction;*
- **l'atteinte à l'intégrité et à la dignité de la profession;***
- **la dissuasion** qui vise autant un individu que l'ensemble de la profession;*
- **l'exemplarité.***

*Cet exercice est donc antérieur à l'individualisation.*

***Cette nécessité de s'intéresser d'abord à l'infraction comme telle et ensuite seulement à la personnalité du professionnel** trouve un appui important dans les commentaires que faisait Me Mario Goulet, qui disait ceci dans son volume au sujet des critères subjectifs :*

*Dans un domaine du droit administratif qui vise à protéger le public et non à punir, la gravité objective d'une faute donnée ne devrait jamais être subsumée au profit de circonstances atténuantes relevant davantage de la personnalité du praticien que de l'exercice de sa profession.[29]*

*[69] L'AMF a imposé une sanction que la juge de première instance qualifie de sévère, mais l'appelant ne me convainc pas qu'elle est déraisonnable. L'absence de conséquences fâcheuses pour les investisseurs et le caractère isolé de sa faute ne constituent pas des éléments suffisants pour **occulter la gravité objective de la faute** de l'appelant, son impact sur l'intégrité et la dignité de sa discipline, sur le caractère dissuasif associé à une sanction disciplinaire et son effet sur la protection du public. (Nos soulignements)*

[34] C'est à la lumière de ces principes que le Comité déterminera les sanctions appropriées au cas de l'intimé ;

#### **D) Facteurs aggravants et atténuants**

[35] Le Comité considère que les facteurs aggravants soulignés par la partie plaignante justifient amplement les périodes de suspension suggérées par la syndique

33-20-2211

PAGE : 10

adjointe ;

[36] En effet, l'urgence de la situation ne justifiait pas l'intimé de passer outre à ses obligations déontologiques ;

[37] Quant aux facteurs atténuants, ceux-ci permettent à l'intimé de s'éviter l'imposition de sanctions plus sévères ;

[38] À cet égard, rappelons que la Cour d'appel, dans l'arrêt *Courchesne c. Castiglia*<sup>10</sup>, a reconnu le bien-fondé d'une suspension de 12 mois pour avoir attesté faussement de la signature d'une acheteuse<sup>11</sup> :

*[23] L'appelant était accusé d'avoir **attesté faussement de la signature** de M<sup>me</sup> Linda Goulet (plainte n° 1) et d'avoir dissimulé à ses clients et aux autres courtiers immobiliers impliqués la véritable nature de l'opération immobilière et commerciale en cours (plainte n° 2).*

*[26] À l'évidence, **le fait d'attester faussement une signature** et celui de dissimuler la véritable nature de l'opération achat-revente en cours constituent **des actes** ou des pratiques **de nature à miner la confiance du public envers la profession de courtier** ou d'agent immobilier. C'est ce que le comité de discipline a décidé et, ce faisant, il n'a certes pas créé une infraction que la LCI et la réglementation pertinente ne prévoyaient pas déjà.*

*[30] Mais, selon moi, il ne saurait être question d'exiger une telle preuve lorsque, comme en l'espèce, **la norme s'impose d'elle-même**. Est-il vraiment nécessaire de faire entendre des experts en courtage immobilier pour établir qu'il est **contraire aux bonnes pratiques de la profession d'attester la signature d'une personne que l'on sait pertinemment ne pas être celle qui signe le document**? Est-il vraiment nécessaire de faire entendre des experts pour établir qu'il est contraire aux bonnes pratiques de la profession de cacher au client et à un collègue ou agent la véritable nature de l'opération immobilière et commerciale en cours? Est-il vraiment nécessaire de faire entendre des experts pour comprendre que ces comportements sont totalement étrangers **au devoir qu'ont les membres de l'ACAIQ d'exercer leur profession avec probité**? Je ne le crois pas. La réponse à ces questions s'impose à tous, sans qu'il soit nécessaire d'avoir l'opinion d'un expert en courtage immobilier.*

*[31] La décision du comité de discipline sur ce point était donc parfaitement raisonnable et ne justifiait pas l'intervention du juge de la Cour du Québec, siégeant en appel.*

*[49] Sans l'excuse de cette procuration, il ne fait pas de doute que **Clermont Bouchard, en signant le nom de Linda Goulet, sans autre ajout, participe à la confection d'un faux document**. Il ne fait pas de doute non plus que cette signature est fausse, peu importe le sens que l'on voudra bien donner à cette notion. Dans ce contexte, il est difficile de reprocher au juge de la Cour du*

<sup>10</sup> 2009 QCCA 2303 (CanLII);

<sup>11</sup> Ibid., par. 13, 15, 23 et 26;

Québec d'avoir omis de prendre en compte l'effet juridique d'une procuration dont l'existence n'a pas été établie.

[83] L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, **le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction** et au degré de responsabilité du contrevenant. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, **chaque cas étant différent de l'autre**. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement. (Nos soulignements)

[39] Par ailleurs, dans la célèbre affaire *Pigeon c. Daigneault*<sup>12</sup> dans laquelle l'intimé avait imité la signature d'une promettante-acheteuse (chef 2), la Cour d'appel a reconnu qu'une suspension de 12 mois était justifiée pour une telle infraction :

[25] À tous ces documents, s'en ajoute un dernier, fort important puisqu'il est à l'origine de **l'accusation reprochant à Daigneault d'avoir imité la signature de sa cliente** (le deuxième chef d'accusation). Ce document est daté du 5 août 1999. Il s'agit d'un formulaire indiquant que le prix de vente mentionné au contrat de courtage du 29 mars 1999 est modifié; il sera dorénavant de 125 000 \$. D'ailleurs, une nouvelle fiche descriptive, datée du 15 septembre 1999, indique que le prix demandé passe à 125 000 \$.

[26] **La signature** de madame Beaunoyer qui apparaît sur le document du 5 août 1999 **a été forgée et une expertise a établi que Daigneault était l'auteur de cette fausse signature.**

[56] Voici comment le Comité de discipline décrit les gestes posés par Daigneault et qui sont visés par le deuxième chef d'accusation:

**L'intimé a imité la signature de sa cliente** sur le document avec lequel, précisément, les acheteurs ont pu obtenir un emprunt hypothécaire plus élevé que le prix payé pour l'immeuble. Les gestes et les documents qui ont suivi n'ont servi qu'à maquiller l'opération.

L'intimé n'a pas non plus facilité la tâche du syndic: il a continuellement nié, a ainsi forcé le syndic à pousser son enquête plus loin et à obtenir l'expertise en écriture. Ce n'est que lorsque confronté à des preuves formelles qu'il admettait finalement les gestes commis.

---

<sup>12</sup> Op. cit., note 1;

33-20-2211

PAGE : 12

[57] ***Daigneault a imité la signature de sa cliente. Il s'agit d'une faute grave que le Comité de discipline a sanctionné sévèrement: 2 000 \$ d'amende, plus une suspension d'une année.***

[61] ***La sanction imposée par le Comité de discipline est sévère mais juste eu égard à l'ensemble des circonstances du dossier.*** (Nos soulignements)

[40] En conclusion, n'eût-été des diverses circonstances atténuantes dont l'intimé doit bénéficier, ce dernier s'exposait à une période de suspension beaucoup plus longue ;

### E) Sanction appropriée

[41] Pour l'ensemble de ces motifs et considérant les précédents jurisprudentiels en semblable matière, le Comité considère que les sanctions suggérées par la partie plaignante sont appropriées et individualisées au cas de l'intimé ;

[42] En conséquence, les sanctions proposées par la syndique adjointe seront entérinées par le Comité ;

### F) Dispense de publication

[43] L'intimé a demandé, au cours de l'audition, une dispense de publication en plaidant l'effet dévastateur qu'aurait la publication d'un avis de suspension sur sa réputation et sur ses activités professionnelles puisque celui-ci exerce en région ;

[44] Le Comité de voit dans l'obligation de refuser cette demande pour les motifs ci-après exposés ;

[45] Suivant la décision du Tribunal des professions dans l'affaire *Rousseau*<sup>13</sup> :

***[80] Il sied de rappeler que l'objectif poursuivi par la publication d'un avis d'une décision imposant une radiation temporaire, est d'informer le public qui a recours aux services d'un professionnel en particulier ainsi que tous les autres membres de la même profession, que le type de reproches formulés dans une affaire donnée est considéré comme une infraction grave et qu'un tel manquement aux obligations déontologiques ne peut être toléré et qu'il ne le sera pas.***

***[81] Le Tribunal a indiqué à plusieurs reprises que ce ne sera qu'en présence de circonstances très exceptionnelles que la publication ne sera pas ordonnée.***

***[82] L'appelant n'a pas démontré que de telles circonstances existent dans son cas. En effet, le législateur ne prévoit pas d'exception pour***

<sup>13</sup> *Rousseau c. Ingénieurs* [2005] QCTP 41;

33-20-2211

PAGE : 13

**les professionnels exerçant en région. De plus, l'atteinte à la réputation que "pourrait" provoquer la publication de la décision est la même pour tous les professionnels soumis au Code des professions, à la loi constituant chaque Ordre et aux règlements adoptés en vertu de ceux-ci.**

[83] Par contre, s'il y a risque d'"atteinte à la réputation", comme le suggère ici l'appelant, **n'en est-il pas lui-même l'instigateur ou le seul responsable?** N'est-ce pas lui et lui seul qui a enfreint son code de déontologie et qui a décidé de ne pas se préoccuper de la pente du terrain où seraient les installations sanitaires de sa cliente malgré les exigences strictes du règlement adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement?

[84] Enfin, il sied de préciser **que la publication de la décision n'est pas une sanction ni en conséquence une punition.** Il s'agit plutôt d'une modalité de la décision comme le soulignait en ces termes le juge Anatole Lesyk j.c.s., dans la cause Chénier :

«Conséquemment, le Comité de discipline possédait à ce moment, le pouvoir d'assortir sa décision de conditions et modalités relativement à la sanction.

En 1988, le législateur a explicité ce qu'il entendait par les termes "conditions et modalités" en ajoutant après le mot "impose" ce qui suit :

"Notamment la publication d'un avis de la décision dans un journal circulant dans le lieu où le professionnel exerce principalement sa profession."

Conséquemment, la publication d'un avis de la décision disciplinaire dans un journal constitue pour le législateur une modalité de la sanction.

Comme précédemment signalé, **l'objectif poursuivi par le Code des professions est la protection du public et la publicité des sanctions disciplinaires constitue un mécanisme visant à assurer la protection du public** comme le prévoit l'article 23 du Code des professions.» (nos soulignements)

[46] Pour ces motifs, la dispense de publication sera refusée, et la publication d'un avis de suspension sera ordonnée.

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

**PREND** acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;

**DÉCLARE** l'intimé coupable des chefs 1 à 3 de la plainte amendée et plus particulièrement comme suit :

**Chef 1:** pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage*, sur la

33-20-2211

PAGE : 14

*déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C-73, r.2);

**Chefs 2a) et 2b):** 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 (R.L.R.Q., c. C-73, r.2);

**Chef 3:** pour avoir contrevenu à l'article 106 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C-73, r.2);

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 à 3 de la plainte amendée;

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

**Chef 1 :**

**SUSPEND** le certificat de représentant en courtage hypothécaire (no. de certificat 234572) de l'intimé pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspend le certificat au moment où il en redeviendra titulaire ;

**Chef 2a) :**

**SUSPEND** le certificat de représentant en courtage hypothécaire (no. de certificat 234572) de l'intimé pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspend le certificat au moment où il en redeviendra titulaire ;

**Chef 2b) :**

**SUSPEND** le certificat de représentant en courtage hypothécaire (no. de certificat 234572) de l'intimé pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspend le certificat au moment où il en redeviendra titulaire ;

**Chef 3 :**

**SUSPEND** le certificat de représentant en courtage hypothécaire (no. de certificat 234572) de l'intimé pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un certificat délivré par

33-20-2211

PAGE : 15

l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspend le certificat au moment où il en redeviendra titulaire ;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 2a) et 2b) soient concurrentes entre elles mais consécutives aux autres chefs ;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1 et 3 soient purgées de façon consécutive pour un total de 90 jours ;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le « Journal de Québec » à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire ;

**ORDONNE** la non-publication, la non-diffusion et la non-divulgence de tout renseignement ou information de nature financière et nominative concernant les clients mentionnés dans la plainte et plus particulièrement dans les pièces P-1 à P-30, le tout suivant l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* ;

**ORDONNE** que tous les frais de l'instance soient à la charge de l'intimé incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

---

Me Patrick de Niverville, avocat  
Président

---

Mme Louise Roy, courtier immobilier  
Membre

---

M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier  
Membre

Me Céleste Perreault-Lévesque et Me Isabelle Martel  
Procureures de la partie plaignante

33-20-2211

PAGE : 16

M. Louis Cliche  
Partie intimée (personnellement)

Date d'audience : 23 juin 2020 (par visioconférence)

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÈGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-20-2202

DATE : 5 octobre 2020

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Louise Roy, courtier immobilier	Membre
M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier	Membre

---

**VANESSA KABORÉ**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante  
c.

**SIMON PERRAS**, (G4977)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

[1] Le 29 juillet 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ (le « Comité ») procède par visioconférence *Zoom* à l'instruction du présent dossier contre l'intimé. Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers représente le syndic et l'intimé est représenté par Me Antoine Gérin.

### I. La plainte disciplinaire contre l'intimé

[2] L'intimé (« Perras »)<sup>1</sup> fait face aux deux chefs d'accusation suivants, à savoir :

« 1. À *Brossard*, à compter du 12 novembre 2019, l'intimé a négligé ou refusé de transmettre les documents demandés par Vanessa Kaboré, analyste au Service d'assistance de l'OACIQ, commettant ainsi une infraction à l'article 105 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la

---

<sup>1</sup> L'utilisation des noms de famille des divers intervenants dans la décision a pour but d'alléger le texte et l'on voudra bien n'y voir aucune discourtoisie à l'égard des personnes concernées;

33-20-2202

PAGE : 2

*déontologie des courtiers et sur la publicité.*

2. À Brossard, à compter du 14 février 2020, l'Intimé a négligé ou refusé de transmettre les documents demandés par Vanessa Kaboré, syndique adjointe, commettant ainsi une infraction à l'article 105 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité. »

## **II. Le plaidoyer de culpabilité partiel de Perras**

[3] Me Gérin nous informe que son client enregistre un plaidoyer de culpabilité sur le chef 1 et qu'il demandera au Comité d'ordonner un arrêt conditionnel des procédures sur le chef 2 au motif que celui-ci est inclus dans le chef 1 et qu'il fait double emploi avec ce dernier chef.

[4] Le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de Perras sur le chef 1 et le déclare coupable d'avoir enfreint l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

## **III. Les pièces en demande et autres questions d'intendance**

[5] Me Gérin nous confirme que l'ensemble des pièces de la partie plaignante, soit les pièces P-1 à P-20, sont introduites en preuve de consentement et sans autre formalité.

[6] De plus, Me Gérin affirme qu'il ne conteste pas la preuve du syndic.

[7] Bref, la défense de Perras se limitera à une demande que le Comité prononce un arrêt conditionnel des procédures sur le chef 2.

## **IV. La preuve du syndic**

[8] Le premier et seul témoin de Me Ouimet-Deslauriers est Vanessa Kaboré (« Kaboré »).

[9] Kaboré explique qu'elle exerce les fonctions de syndique adjointe depuis le mois de janvier 2020. Immédiatement avant, elle travaillait à titre d'analyste au Service d'assistance de l'OACIQ.

[10] La preuve révèle que l'enquête fait suite à une demande d'assistance du 6 novembre 2018<sup>2</sup>.

[11] Au début, soit au mois de juin 2019, l'enquête est conduite par Lucie Hynes (« Hynes »), notaire et analyste à l'OACIQ.

---

<sup>2</sup> Pièce P-3;

33-20-2202

PAGE : 3

[12] L'enquête porte le numéro de dossier 18-1776.

[13] Le 17 septembre 2019<sup>3</sup>, Hynes communique par courriel avec Perras afin de lui demander de lui faire parvenir *copie de vos documents afférant au paiement de vos honoraires dans le cadre de vos analyses et ce dans le meilleur délai possible afin que nous puissions finaliser le dossier.*

[14] Le 27 septembre 2019<sup>4</sup>, Hynes communique de nouveau avec Perras et lui donne jusqu'au 30 septembre 2019 pour lui soumettre les documents demandés.

[15] Hynes précise dans son courriel que les documents demandés *sont tout document afférant au paiement de vos honoraires dans le cadre de vos analyses.*

[16] Le 27 septembre 2019, Perras répond à Hynes en lui mentionnant qu'il fait le nécessaire pour obtenir les documents auprès d'un notaire et que l'exercice risque de prendre un certain temps. Il avise alors Hynes qu'il ne pourra pas lui transmettre les documents avant le 30 septembre 2019<sup>5</sup>.

[17] Le 30 septembre 2019, Perras écrit de nouveau à Hynes et réitère entre autres qu'il n'a pas encore reçu les documents<sup>6</sup>.

[18] Le 1<sup>er</sup> octobre 2019, Perras fait parvenir à Hynes un document de mandat relié au dernier dossier traité par Solution Immobiliare et analysé par Perras<sup>7</sup>. Il s'agit d'un document de 15 pages qui débute par l'intitulé « Immobiliare – Ingénierie du capital ».

[19] Par la suite, Kaboré prend la relève du dossier 18-1776. Le 28 octobre 2019, elle communique par téléphone avec Perras<sup>8</sup>.

[20] Kaboré informe Perras qu'elle est dorénavant l'analyste au dossier. Perras rétorque que le dossier est fermé. Kaboré lui confirme le contraire. Elle lui dit qu'elle a en sa possession un contrat type. Cependant, elle veut obtenir *un dossier type traité au complet avec un client de Solution Immobiliare.*

[21] Perras lui répond qu'il ne s'agit pas d'un dossier de courtage hypothécaire. Elle lui répond qu'elle n'a pas pris de décision, elle veut uniquement analyser un dossier type traité avec *Solution Immobiliare*. Bref, que l'OACIQ veut voir de quelle manière il se fait payer.

---

3 Voir la pièce P-5;

4 Voir le courriel P-6;

5 Pièce P-7;

6 Pièce P-8;

7 Pièce P-9;

8 Pièce P-10, soit l'enregistrement d'une conversation téléphonique du 28 octobre 2019;

33-20-2202

PAGE : 4

[22] Perras termine la conversation en disant à Kaboré que ses dossiers sont confidentiels et que son client ne veut pas se faire identifier.

[23] De plus, il demande à Kaboré de lui faire parvenir sa demande par courriel et qu'il verra à faire le nécessaire par la suite.

[24] Le 28 octobre 2019 à 16h11, Kaboré transmet un courriel à Perras dans lequel elle requiert : « *Tel que demandé, je vous demanderais de bien vouloir me fournir l'intégralité d'un dossier client traité dans le cadre de Solution Immobiliare.*<sup>9</sup> »

[25] Le 28 octobre 2019 à 16h40<sup>10</sup>, Perras transmet un long courriel à Kaboré dans lequel il lui explique la façon dont il fonctionne dans le cadre d'un dossier Solution Immobiliare.

[26] Perras ne fait pas parvenir un dossier type traité au complet avec un client de Solution Immobiliare.

[27] Le 4 novembre 2019<sup>11</sup>, Kaboré fait parvenir le courriel suivant à Perras :

*« Monsieur Perras,*

*Ce message intervient dans le cadre du dossier mentionné en rubrique et fait suite aux vôtres du 28 octobre 2019. Je vous remercie pour les informations transmises.*

*Comme précisé dans mon courriel du 28 octobre 2019, ma demande de renseignements visait à obtenir l'intégralité d'un dossier client traité.*

*L'intégralité d'un dossier client traité est à voir comme tous les documents au dossier, les correspondances, instructions, analyses, transactions, notes entre vous, les clients et les autres intervenants aux dossiers.*

*Aujourd'hui, je vous demanderais de bien vouloir me fournir l'intégralité de tous les dossiers traités dans le cadre de Solution Immobiliare.*

*Je vous demanderais donc de bien vouloir me revenir, dans les meilleurs délais, avec les informations demandées.*

*Sachez que je communiquerai avec vous aux fins de suivi le ou vers le mardi 12 novembre 2019.*

*Je vous rappelle les termes de l'article 105 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité: «Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, d'une démarche de collecte d'informations par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation, ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme, notamment en dévoilant tous les faits dont il a connaissance, en produisant tous les documents pertinents et en répondant, dans les plus brefs délais, à toute demande selon le mode imposé par la personne qui l'a faite. Le courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions doit s'assurer de la collaboration de cette*

---

9 Pièce P-11;  
10 Pièce P-12;  
11 Pièce P-13;

33-20-2202

PAGE : 5

*société, de ses dirigeants et de ses employés, le cas échéant. »*

*Cordialement, »*

Le 12 novembre 2019, Kaboré communique par téléphone avec Perras et ce dernier refuse de collaborer<sup>12</sup>.

[28] Au mois de janvier 2020, Kaboré entre en fonction à titre de syndique adjointe de l'OACIQ.

[29] Le 4 février 2020<sup>13</sup>, Kaboré fait parvenir le courriel suivant à Perras :

*« Monsieur Perras,*

*Les présentes interviennent dans le cadre du dossier mentionné en rubrique.*

*Elles font suite à mes communications précédentes qui visaient à obtenir de l'information en lien avec les dossiers traités dans le cadre de Solution Immobiliare.*

*Tel que déjà rappelé, l'article 105 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité se lit comme suit : «Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, d'une démarche de collecte d'informations par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation, ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme, notamment en dévoilant tous les faits dont il a connaissance, en produisant tous les documents pertinents et en répondant, dans les plus brefs délais, à toute demande selon le mode imposé par la personne qui l'a faite. Le courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions doit s'assurer de la collaboration de cette société, de ses dirigeants et de ses employés, le cas échéant.»*

*De plus l'article 107 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ajoute que «Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas faire d'exagération, de dissimulation ou de fausse déclaration lorsqu'il fournit des renseignements ou des documents lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme.»*

*Tel que déjà demandé, je vous demanderais donc de bien vouloir me fournir, dans les **sept (7) jours** des présentes, l'intégralité de tous les dossiers traités dans le cadre de Solution Immobiliare.*

*Merci de votre attention,*

*Cordialement, »*

---

12 Voir la pièce P-14, soit l'enregistrement d'une conversation téléphonique du 12 novembre 2019;

13 Pièce P-25;

33-20-2202

PAGE : 6

[30] Le même jour, Perras transmet le courriel suivant à Kaboré<sup>14</sup> :

*« Bonjour et merci pour votre courriel*

*Étant donné (sic) qu'il n'y a pas de courtage hypothécaire dans ce que solutions immobilière fait l'OACIQ n'a pas juridiction sur l'approche.*

*Aucune pratique relier (sic) au courtage hypothécaire n'est relier (sic) dans cette démarche.*

*Merci et bonne journée. »*

[31] Quelques minutes plus tard, Kaboré réplique ce qui suit<sup>15</sup> :

*« Monsieur Perras,*

*Je vous remercie de votre réponse.*

*Je vous invite fortement à consulter un avocat pour vous assurer d'agir en connaissance de cause.*

*Tel que demandé, les documents sont attendus dans un délai de sept (7) jours.*

*Passé ce délai, je n'aurais plus d'autres choix que de retenir un défaut de collaborer de votre part.*

*Cordialement, »*

[32] Quelques minutes plus tard, Perras répond ce qui suit<sup>16</sup> :

*« Je ne refuse pas de collaborer (sic) au contraire je vous demande de démontrer votre droit d'intervention et vous le refusé (sic)*

*Donc vous avez ma complète collaboration dans une procédure que vous pouvez effectuer, mais vous n'avez pas ma collaboration dans une démarche que vous ne pouvez effectuer*

*J'apprécierais grandement que vous me fournissez (sic) le règlement qui vous permet d'intervenir dans quelque chose qui n'a pas de courtage hypothécaire (sic) impliqué suite à cela il me fera plaisir de vous aider*

*Je vous invite donc à faire vos devoirs et à démontrer l'approche de courtage (sic) à la démarche de Solutions Immobilière »*

[33] Le 14 février 2020, Perras communique de nouveau par courriel avec Kaboré.

[34] Par courriel, le 17 février 2020, Kaboré constate le défaut de collaborer de Perras<sup>17</sup>.

---

14 Pièce P-16;

15 Voir la pièce P-17;

16 Voir la pièce P-18;

17 Voir la pièce P-20;

33-20-2202

PAGE : 7

[35] En date de l'instruction du dossier, Kaboré n'avait toujours pas reçu les documents requis.

[36] Contre-interrogée, Kaboré concède que depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020<sup>18</sup>, c'est l'AMF qui a juridiction sur le courtage hypothécaire<sup>19</sup>.

[37] Kaboré reconnaît également que les deux chefs d'accusation de la plainte visent les mêmes documents et que le 12 novembre 2019, elle a constaté le refus de collaborer de Perras.

[38] Pressée par les questions, Kaboré affirme qu'elle donnait en quelque sorte une dernière chance à Perras au mois de février 2020.

## V. La défense de Perras

[39] Perras ne témoigne pas pour sa défense, ne dépose aucun document et ne fait pas entendre de témoin.

[40] Par l'entremise de son procureur Me Gérin, Perras invoque la règle interdisant les condamnations multiples

## VI. Les questions en litige

[41] Le présent dossier soulève les deux questions en litige suivantes :

1) est-ce que Perras doit être reconnu coupable du chef 2 de la plainte au motif qu'il aurait contrevenu, au mois de février 2020, à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité?* ; et, le cas, échéant

2) est-ce que le Comité doit prononcer une suspension conditionnelle des procédures sur le chef 2 au motif que celui-ci est inclus dans le chef 1 et qu'il fait double emploi avec ce dernier?

[42] La partie plaignante plaide essentiellement qu'il s'agit de deux fautes distinctes commises envers deux personnes différentes. Selon le syndic, Kaboré n'avait pas les mêmes fonctions, ni pouvoirs à chacune des demandes de documents.

[43] En novembre 2019, Kaboré était analyste et en février 2020, elle était alors syndic adjoint. Ce serait donc le même refus de collaborer, mais envers deux victimes différentes.

---

18 Art. 490, L.Q. 2018, c. 23, en réalité, c'est depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020 que l'AMF encadre le courtage hypothécaire;

19 Art. 499, L.Q. 2018, c. 23, le Comité est toutefois autorisé à continuer d'exercer ses fonctions en matière de courtage hypothécaire afin de terminer les affaires concernant une plainte déposée avant le 1<sup>er</sup> mai 2020;

33-20-2202

PAGE : 8

[44] Nous ne partageons pas la position du syndic. Il n'y a pas deux fautes distinctes envers deux personnes différentes. Comme nous le verrons plus loin, il n'y a qu'une seule faute envers l'institution de l'OACIQ.

[45] Me Ouimet-Deslauriers nous réfère à quatre décisions du Comité dans lesquelles les questions en litige soulevées dans la présente affaire n'ont pas été abordées. Conséquemment, elles ne sont d'aucune utilité.

[46] De son côté, Me Gérin nous dit que Perras est clairement accusé deux fois pour la même faute. Pour s'en convaincre, selon l'avocat, le Comité n'a qu'à comparer les deux chefs d'accusation.

[47] Me Gérin ajoute l'argument suivant. Il fait valoir que si Perras avait donné suite à la demande de documents de Kaboré du mois de février 2020, lorsque cette dernière *lui donne une dernière chance*, Perras demeurerait toujours coupable du chef 1 pour avoir enfreint l'article 105 du *Règlement* au mois de novembre 2019.

[48] Le chef 2 est clairement une répétition de la faute et de l'infraction commise sur le chef 1. Dans les faits, Perras refuse une seconde fois de donner les documents qu'il a déjà refusé de remettre la première fois.

[49] Bref, il y aurait manifestement *double péril*. À l'appui de ses prétentions, Me Gérin soumet au Comité les précédents jurisprudentiels suivants :

- *Terjanian c. Dentistes*, 2015 QCTP 69 (CanLII)
- *Charbonneau c. Comeau*, 1991 CanLII 8110 (QC TP)

## VII. Analyse et décision

[50] Il est acquis depuis longtemps que la règle interdisant les condamnations multiples, soit le principe de *Kiennaple*, s'applique en droit disciplinaire<sup>20</sup>.

[51] En 2018, dans l'affaire *Vogas*<sup>21</sup>, la Cour supérieure saisie en appel d'un dossier où elle ordonnera l'arrêt des procédures à l'égard de deux chefs d'infraction procède à une excellente analyse du principe de *Kiennaple* :

« [7] Ce qu'il est convenu d'appeler le principe de *Kienapple* découle d'un arrêt de la Cour suprême du Canada rendu en 1974.

[8] Le juge Laskin, qui écrit pour la majorité, y énonce que « [s]i un verdict de culpabilité est rendu sur le premier chef et que les mêmes éléments, ou fondamentalement les mêmes, constituent l'infraction imputée dans le second chef, la situation invite l'application d'une règle s'opposant aux condamnations multiples »

[9] Le principe de *Kienapple* repose sur la règle de la chose jugée (la défense de *res judicata*). Comme l'explique le juge Laskin, si une personne ne peut être

20 *Auger c. Monty*, 2006 QCCA 596 (CanLII);

21 *Agence du revenu du Québec c. Vogas*, 2018 QCCS 5118 (CanLII)

condamnée pour la même chose dans le cadre de deux procès distincts, elle ne devrait pas non plus pouvoir être condamnée pour ces deux choses dans le cadre d'un même procès :

« La question pertinente pour ce qui est de l'autorité de la chose jugée est de savoir si la même cause ou chose (plutôt que la même infraction) se trouve comprise dans deux infractions ou plus. En outre, il ne se peut pas que si un accusé subit son procès sous plusieurs chefs l'inculpant d'infractions différentes, il est susceptible d'être trouvé coupable et puni sur chaque chef, alors que s'il subissait son procès sous un seul et était déclaré coupable il aurait le droit d'invoquer l'autorité de la chose jugée comme moyen de défense contre d'autres inculpations découlant de la même cause ou chose. »

[10] En 1986, dans l'arrêt R. c. Prince, le juge en chef Dickson de la Cour suprême du Canada précise, au nom d'une cour unanime, que le principe de Kienapple trouve application seulement lorsqu'il y a « des liens suffisamment étroits tout d'abord entre les faits, et ensuite entre les infractions, qui constituent le fondement d'au moins deux accusations à l'égard desquelles on cherche à invoquer la règle interdisant les déclarations de culpabilité multiples ».

[11] Le principe de Kienapple est résumé par l'auteur Ewaschuk de la façon suivante :

The rule against multiple convictions is applicable when there is a relationship of sufficient proximity, first, as between the facts, and secondly, as between the offences which form the basis of the charges against the accused.

[12] Autrement dit, le principe de Kienapple « interdit qu'un individu soit déclaré coupable de deux infractions qui, bien qu'abstraitement différentes à la lecture des textes d'incrimination, comportent des éléments déterminants qui se recoupent et visent de facto des comportements essentiellement identiques ».

[13] Quant à l'exigence d'un lien factuel entre les infractions, le juge en chef Dickson explique, dans l'arrêt Prince, qu'elle est aisément satisfaite si les accusations sont fondées sur le même acte de l'accusé :

17. Il va de soi que l'arrêt Kienapple n'empêche pas la multiplicité des déclarations de culpabilité lorsque chacune se rapporte à des faits différents. Les contrevenants encourrent toujours une responsabilité criminelle chaque fois qu'ils transgressent la loi, et l'arrêt Kienapple n'a nullement pour effet de modifier ce principe parfaitement valable. Il est donc essentiel, pour que s'applique la règle interdisant les déclarations de culpabilité multiples, que les infractions tirent leur origine de la même opération.

[...]

20. J'estime que, dans la plupart des cas, on satisfait à l'exigence d'un lien factuel par une réponse affirmative à la question suivante: **Chacune des accusations est-elle fondée sur le même acte de l'accusé?** Comme le démontre l'arrêt Côté cependant, il n'est pas toujours facile de déterminer quand un acte prend fin et un autre commence. Non seulement les infractions continues suscitent-elles des problèmes qui leur sont particuliers, mais il y a aussi la possibilité d'obtenir des réponses différentes à cette question, suivant le degré de généralité de la définition

d'un acte: voir Klinck, précité, à la p. 292, Leonoff et Deutscher, précité, à la p. 304, et Sheppard, précité, à la p. 638. Ces difficultés doivent être résolues une à une au fur et à mesure qu'elles surgissent, et ce, en fonction de facteurs comme le caractère éloigné ou la proximité des événements spatio-temporels, la présence ou l'absence d'événements intermédiaires pertinents (comme la déclaration de culpabilité de vol qualifié dans l'affaire Côté), et la question de savoir si les actes de l'accusé étaient liés par un objectif commun. En même temps, on aurait tort d'insister sur les difficultés. Dans bien des cas, y compris en l'espèce, il est facile de déterminer si les accusations reposent sur le même acte.

[14] Cela étant, en regard de l'exigence d'un lien juridique entre les infractions, il est acquis que le législateur a le pouvoir de créer plusieurs infractions distinctes à propos de la même chose. Comme l'indique le juge Labrie dans l'affaire Lebeau, ce n'est qu'en l'absence d'une indication claire du législateur qu'on a en vue des poursuites multiples et des condamnations multiples que la règle de Kienapple interdisant les condamnations multiples doit être appliquée.

[15] Le devoir des tribunaux de respecter la volonté du législateur fait ainsi en sorte que le principe de Kienapple ne s'applique pas lorsqu'une première infraction comporte des éléments supplémentaires et distinctifs par rapport à la seconde infraction. Dans l'arrêt Prince, le juge en chef Dickson explique comme suit l'exigence d'un lien juridique entre les infractions en cause :

**« 32. Je conclus donc qu'on ne satisfait à l'exigence d'un lien suffisamment étroit entre les infractions que si l'infraction à l'égard de laquelle on tente d'éviter une déclaration de culpabilité en invoquant le principe de l'arrêt Kienapple ne comporte pas d'éléments supplémentaires et distinctifs qui touchent à la culpabilité. »**

[17] En somme, l'analyse doit être axée sur la présence d'éléments distinctifs, plutôt que sur la présence d'éléments communs. Il se dégage, par ailleurs, de l'arrêt Prince au moins quatre situations où un élément d'une infraction ne sera pas considéré comme supplémentaire et distinctif par rapport à une autre infraction, entraînant ainsi l'application du principe de Kienapple :

- a) lorsque les infractions sont d'une gravité objective inégale et que l'élément supplémentaire fait partie de l'infraction plus grave;
- b) lorsqu'un élément d'une première infraction peut constituer une manifestation particulière d'un élément de la seconde infraction;
- c) lorsqu'il existe plus d'une méthode – comprise dans plus d'une infraction – pour établir un seul délit; et
- d) lorsque le législateur prévoit que l'existence d'un élément donné est réputée être établie au moyen d'une autre sorte de preuve parce que des considérations de politique sociale ou des difficultés qui se rattachent à la preuve l'imposent.

[18] Cela dit, le juge en chef Dickson insiste dans l'arrêt Prince sur le fait qu'il ne faut pas conclure trop rapidement à l'application du principe de Kienapple et qu'il « importe de se garder de pousser la logique au point de contrecarrer l'intention du législateur ou de perdre de vue la question clé de savoir si les deux accusations sont fondées sur la même cause, la même chose ou le même délit ».

(références omises, notre emphase)

[52] Dernièrement, il y a l'affaire *Vallières*<sup>22</sup>, dans le cadre d'un dossier où le syndic multipliait ses divers chefs d'accusation afin d'obtenir un plus grand nombre de condamnations. Or, afin d'éviter une telle multiplication des chefs d'accusation, le Tribunal des professions préconise une application plus souple de la règle interdisant les condamnations multiples comme suit :

« [162] La logique de l'appelant relativement au chef 20 est que celui-ci vise le comportement antérieur de l'intimée, eu égard aux chefs pour lesquels elle a plaidé coupable, le comportement ciblé par le chef 20 se situant en amont des autres chefs. Selon cette approche, l'intimée commet une première faute en acceptant les mandats et une deuxième en les exécutant, il s'agit donc de deux comportements distincts entraînant des fautes déontologiques distinctes.

[163] Cette vision très compartimentée des faits et des chefs n'est pas sans entraîner une multiplication des fautes déontologiques qu'on peut y accoler. Si l'intimée n'a pas exécuté les tests selon les règles de l'art, c'est parce qu'elle n'avait pas les compétences. Ainsi, puisqu'elle n'avait pas les compétences, elle n'a pas administré les tests selon les règles de l'art. Il s'agit d'un enchaînement de faits qui peut entraîner un certain raisonnement circulaire.

**[164] La Cour d'appel du Québec dans un arrêt récent propose une approche plus souple des règles de l'arrêt Kienapple. Dans l'arrêt Sarazin c. R., les juges majoritaires de la Cour énoncent ce qui suit au sujet des principes de l'arrêt Kienapple :**

**[28] (...) La jurisprudence récente de la Cour fait une application souple de ce principe quand les éléments constitutifs sont distincts, mais que le même événement fonde les différentes accusations. Le principe fondamental dans Kienapple est de ne pas doubler ou multiplier les condamnations et les peines pour le même tort. C'est d'éviter la redondance juridique. (...).**

[165] Le Tribunal considère que ces récents propos de la Cour d'appel sont tout à fait appropriés en ce qui concerne les infractions en matière disciplinaire, compte tenu de la nature même de la faute déontologique. Il est fréquent de voir des plaintes déontologiques à l'égard d'un seul événement comportant de multiples chefs d'infraction avec de multiples liens de rattachement.

[166] La présente affaire en est une illustration parfaite. Pour un même enfant à qui l'intimée a fait passer 1 ou 2 tests, l'appelant a porté une plainte comportant 2 ou 3 chefs en lien avec cet enfant et 9 liens juridiques distincts.

[167] Cette façon très répandue de rédiger les plaintes déontologiques est souvent de nature à alourdir les débats et à étirer indûment le processus pour parfois en arriver à un résultat qui, concrètement, fait peu de différence relativement à la déclaration de culpabilité.

<sup>22</sup> *Psychologues (Ordre professionnel des) c. Vallières*, 2018 QCTP 121 (CanLII);

33-20-2202

PAGE : 12

[168] *Cependant, cette multiplication des chefs et des condamnations potentielles peut entraîner des conséquences importantes pour le professionnel à l'égard des sanctions, obligeant parfois les conseils de discipline à de sérieux ajustements au moment d'imposer les sanctions pour maintenir celles-ci à l'intérieur d'une globalité raisonnable.*

(...)

[173] La manifestation d'incompétence à laquelle le chef 20 réfère est celle que l'on retrouve aux chefs 2, 6, 10, 13 et 14 pour lesquels l'intimée a inscrit un plaidoyer de culpabilité, où elle admet ne pas avoir procédé conformément aux règles de l'art en ce qui concerne l'administration et l'interprétation de ces tests.

[174] **Pour le Tribunal, il y a un lien clair entre ces divers chefs fondés sur les mêmes faits et le chef 20 ne comporte pas un élément distinctif suffisant pour justifier le maintien de condamnations distinctes.** »

(références omises, notre emphase)

[53] Dans la présente affaire, Perras est accusé deux fois d'avoir refusé de remettre les mêmes documents requis par l'OACIQ<sup>23</sup>. À chacune de ces occasions, Perras considère qu'il ne s'agit pas d'une affaire qui concerne du courtage hypothécaire. En conséquence, il est d'avis que Kaboré ne peut pas lui demander les documents requis. Inutile de dire que Perras a fait erreur et qu'à l'époque, il aurait eu définitivement avantage à consulter un avocat spécialisé en droit disciplinaire.

[54] Ainsi donc, suivant la jurisprudence, nous devons nous poser la question suivante : *chacune des accusations est-elle fondée sur le même acte de l'intimé?* Quel est l'acte qui est commis par Perras? Quelle faute a-t-il commise?

[55] La réponse est simple : il s'agit d'un (1) refus de collaborer avec l'OACIQ.

[56] Perras refuse de transmettre les documents requis par l'OACIQ. En fait, il s'agit d'un seul acte, puisque le refus, exprimé par Perras à deux reprises, fait suite à deux demandes quasi identiques de Kaboré pour l'obtention des mêmes documents .

[57] Par ailleurs, même si tous les éléments constitutifs des infractions ne sont pas identiques, les deux infractions en l'espèce ont le même fondement, soit le refus de fournir *l'intégralité de tous les dossiers traités dans le cadre de Solution Immobiliare.*

[58] Pour le Comité, il y a donc un lien clair entre les chefs 1 et 2, lesquels sont fondés sur les mêmes faits, soit la demande de documents dans le cadre du dossier de *Solution Immobiliare*, et à notre avis, le chef 2 ne comporte pas d'éléments distinctifs suffisants pour justifier le maintien d'une condamnation distincte.

[59] Il en découle que Perras est reconnu coupable de l'infraction reprochée au chef 2

<sup>23</sup> La demande de Kaboré, tant en novembre 2019 qu'au mois de février 2020, est toujours la même, soit l'obtention de *l'intégralité de tous les dossiers traités dans le cadre de Solution Immobiliare;*

33-20-2202

PAGE : 13

puisque la preuve établit clairement le refus de collaborer de Perras au mois de février 2020. Cependant, un arrêt conditionnel des procédures est prononcé à l'encontre du chef 2 au motif que celui-ci est inclus dans le chef 1 et qu'il fait double emploi avec ce dernier.

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

**PREND ACTE** du plaidoyer de culpabilité de l'intimé Simon Perras sur le chef 1 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé Simon Perras coupable du chef 1 pour avoir contrevenu à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**DÉCLARE** l'intimé Simon Perras coupable du chef 2 pour avoir contrevenu à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**VU LE PRINCIPE** interdisant les condamnations multiples, **PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard du chef 2 de la plainte;

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

**LE TOUT**, frais à suivre.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité de discipline

---

Mme Louise Roy, courtier immobilier  
Membre

---

M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier  
Membre

Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers  
Procureure de la partie plaignante

Me Antoine Gérin

33-20-2202

PAGE : 14

Procureur de la partie intimée

Date d'audience par visioconférence : 29 juillet 2020

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2187  
33-20-2188

DATE : 16 octobre 2020

---

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
M. Jean Guertin, courtier immobilier	Membre
Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**9130-0954 QUÉBEC INC.** (G5909)

**JEAN-FRANCOIS LAVOIE** (C8866)

Parties intimées

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE NON-DIFFUSION, NON-ACCESSIBILITÉ ET NON-PUBLICATION DE TOUTES INFORMATIONS PERSONNELLES CONTENUES AUX PIÈCES P-6, P-19, P-27, P-51, P-55, P-59, P-60, P-61 ET P-74, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

[1] Les 21, 22 et 23 septembre 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait en visioconférence par l'application Zoom pour procéder à l'audition des plaintes numéro 33-20-2187 et 33-20-2188, ces deux causes ayant fait l'objet d'une réunion aux fins d'audition;

[2] Le syndic adjoint était présent et représenté par Me Maryse Ali et de son côté, les intimés étaient présents et représentés par Me G. Marc Henry;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 2

## I. La plainte

[3] La plainte dans le dossier 2187 se lisait comme suit :

*IMMOBILIER & CENTRES HYPOTHÉCAIRES DOMINION-SUMMUM, en tout temps titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, a commis des actes dérogatoires, à savoir:*

*Propriété A sise à Québec*

1. *Entre les ou vers le 2 octobre 2015 et 29 août 2017, l'Intimée a laissé ou permis que des clients signent des actes de prêts garantis par une hypothèque immobilière avec Service Financement Capital, alors qu'elle savait ou devait savoir que Jean-François Lavoie, son dirigeant d'agence, était actionnaire et administrateur de ladite société, commettant ainsi une infraction aux articles 2 et 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ainsi qu'aux articles 19 et 20 de la Loi sur le courtage immobilier.*

2. *Le ou vers le 30 novembre 2015, l'Intimée a laissé ou permis que Jean-François Lavoie, son dirigeant d'agence, remette des documents à son client, G.Q., mentionnant qu'elle est " le seul centre accrédité par 100% des institutions financières au Canada " alors que cette mention est fautive, commettant ainsi une infraction aux articles 62 et 112 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ainsi qu'aux articles 19 et 20 de la Loi sur le courtage immobilier.*

3. *À compter du ou vers le 2 février 2017, l'Intimée ne s'est pas assurée que ses courtiers prévoient les caractéristiques et modalités relatives au prêt sollicité par le client dans leur contrat de courtage, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 84 et 86 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, à l'article 23 du Règlement sur les contrats et formulaires ainsi qu'aux articles 19 et 20 de la Loi sur le courtage immobilier*

*Propriété B sise à Trois-Rivières*

4. *Le ou vers le 22 mai 2018, dans le cadre de démarches en vue d'obtenir un refinancement hypothécaire visant un immeuble sis à Trois-Rivières, l'Intimée a laissé ou permis que G.C. signe une reconnaissance de dette au montant de 5 829,48 \$ en sa faveur contenant des modalités de remboursement ambiguës ou déraisonnables, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69, 72 et 86 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 3

[4] Quant au dossier 2188, la plainte se lisait comme suit :

*Jean-François Lavoie, en tout temps pertinent titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, a commis des actes dérogatoires, à savoir:*

*Propriété A sise à Québec*

1. *Entre les ou vers les 2 octobre 2015 et 29 août 2017, l'Intimé n'a pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts en laissant ou tolérant que des clients d'Immobilier & Centres hypothécaires Dominion-Summum, agence dont il est le propriétaire et le dirigeant d'agence, signent des actes de prêts garantis par une hypothèque immobilière avec Services Financement Capital inc., une société dont il était aussi actionnaire et administrateur, commettant ainsi une infraction aux articles 2, 19, 62, 69 et 70 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ainsi qu'aux articles 19 et 20 de la Loi sur le courtage immobilier.*

2. *Le ou vers le 30 novembre 2015, l'Intimé a laissé ou permis que ses clients G.Q. et C.F. signent un document intitulé " Entente professionnelle de courtage exclusif pour Equifax " alors que celui-ci était ambigu et/ou incomplet quant:*

*a) aux caractéristiques et modalités relatives au prêt sollicité;*

*b) au mode et aux conditions d'exigibilité de sa rémunération;*

*commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction à l'article 23 du Règlement sur les contrats et formulaires et aux articles 62 et 86 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ainsi qu'à l'article 3 du Règlement sur les contrats et formulaires.*

3. *Le ou vers le 30 novembre 2015, l'Intimé a remis des documents à son client, G.Q., mentionnant qu'Immobilier & Centres hypothécaires Dominion-Summum est " le seul centre accrédité par 100% des institutions financières au Canada " alors que cette mention est fautive, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69, 83 et 112 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

4. *À compter du 13 septembre 2018, l'Intimé n'a pas collaboré à l'enquête menée par le syndic adjoint Giovanni Castiglia, notamment concernant son implication dans Service Financement Capital, commettant ainsi une infraction aux articles 105 et 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 4

*Propriété B sise à Trois-Rivières*

5. À compter du ou vers le 17 avril 2018, dans le cadre des démarches en vue d'obtenir un refinancement hypothécaire concernant un immeuble sis à Trois-Rivières, l'intimé ne s'est assuré que G.C. soit informé par écrit, qu'une entente de rétribution le liait à l'institution financière Banque CIBC à qui il l'a référée, commettant ainsi une infraction aux articles 36 et 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

6. Le ou vers le 22 mai 2018, dans le cadre de démarches en vue d'obtenir un refinancement hypothécaire concernant un immeuble sis à Trois-Rivières, l'intimé n'a pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts, notamment:

a) en prêtant à G.C une somme de 5 829,48 \$ pour acquitter une dette due pour le paiement d'une thermopompe par le biais de 9130-0954 Québec inc., et ce, sans divulguer qu'il était actionnaire et administrateur de ladite société;

b) en laissant ou permettant que G.C. signe une reconnaissance de dette en faveur de 9130-0954 Québec inc. prévoyant des modalités de remboursement ambiguës ou déraisonnables;

commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 2, 15, 62, 69, 72, 83 et 86 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[5] Au début de l'audition, les intimés furent invités à réitérer leurs plaidoyers de non-culpabilité, ce qui fut confirmé par Me Henry et le Comité invita les parties à administrer leur preuve;

## II. La preuve

[6] Me Ali dépose sa liste de pièces P-1 à P-79 dont nous ne ferons pas la nomenclature ici, tout en référant aux dites pièces en temps opportun dans la présente décision;

[7] Me Ali se réfère ensuite aux pièces P-1 et P-2 consistant d'attestations des titulaires de permis des intimés aux moments des faits reprochés, sachant que depuis mai 2020 ils sont maintenant rattachés à l'Autorité des marchés Financier;

[8] Le premier témoin entendu fut monsieur G.Q. qui relate qu'en novembre 2015 il a reçu un appel de l'intimé Lavoie pour discuter avec lui de ses besoins financiers concernant sa propriété située à Québec;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 5

[9] À cette époque G.Q. et son épouse ont deux hypothèques sur leur demeure, une première conventionnelle avec la BNC et une deuxième avec un prêteur privé, la Société Capital Transit inc. dont le taux d'intérêt est de 30%;

[10] L'intimé Lavoie lui dit qu'il peut faire quelque chose pour lui afin d'alléger son fardeau et une rencontre est organisée aux bureaux de Lavoie en présence de G.Q. et de son épouse;

[11] Selon la preuve, le couple G.Q. a une situation financière serrée et son bureau de crédit ne lui est pas favorable, d'autant plus que l'épouse ne travaille pas;

[12] L'intimé Lavoie aurait dit alors qu'il pouvait les aider et leur fait signer la pièce P-6 qui est une entente professionnelle de courtage exclusif pour Équifax le 30 novembre 2015 tel qu'il appert à ladite pièce ;

[13] Cette pièce n'est constituée que d'une seule page et semble autoriser la deuxième intimée (que nous appellerons **Summum** dans la présente décision), à obtenir un rapport sur sa solvabilité auprès d'Equifax ou de Trans-Union;

[14] Le témoin reconnaît avoir signé ce document, mais déclare n'en avoir jamais reçu copie avant que le syndic ne lui en transmette une;

[15] Il déclare également ne pas avoir discuté avec Lavoie de modalités de rétribution et ajoute que l'intimé lui a dit qu'il travaillerait le dossier et lui reviendrait plus tard;

[16] Toujours le 30 novembre 2015, Lavoie lui remet la lettre P-7 à laquelle nous reviendrons plus tard;

[17] Un plan est alors proposé à G.Q. soit de refinancer l'hypothèque de 2iem rang pour 6 mois avec un autre prêteur privé, à savoir Services Financiers Capital ( ci-après **Capital**) à un taux d'intérêt moindre pour ainsi rétablir le crédit de G.C. puis par la suite de refinancer le tout auprès d'une banque;

[18] Bien que G.Q. ne connaissait pas **Capital** il accepte la proposition et un acte de prêt intervient devant la notaire Dufour, le 7 décembre 2015. Pièce P-8 pour une somme de 48 000\$ à un taux d'intérêt de 18% l'an;

[19] La notaire Dufour prépare un état des déboursées pièce P-9 ou on peut noter que la somme due à Transit IT est de 40 262.90\$ et que des sommes totalisant 5 170.00\$ sont versées à **Capital** pour des frais d'administration de 2 500.00\$ et des versements capitalisés de 2 670.00\$;

[20] Puis vient la phase 2 du projet que l'on situe fin juin 2016 alors que Lavoie

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 6

présente le détail financier du refinancement tel qu'il appert à la pièce P-18 qui n'est pas datée, mais on peut voir que le solde dû à la BNC est en date du 6 juin 2016, ce document est signé par G.Q. et son épouse;

[21] Le témoin reconnaît ensuite la pièce P-19 qui est un bon de remise en argent du nouveau prêteur hypothécaire CIBC qui, en remerciement du nouveau prêt taux fixe 5 ans, s'engage à verser à G.Q. la somme de 9 000.00\$ dans son compte bancaire lorsque les modalités de l'hypothèque auront été mises en place;

[22] Selon le témoin, cette somme lui appartenait et aurait dû lui être versée;

[23] C'est ici que les choses s'enveniment et lorsque G.Q. se présente chez la notaire Dufour on lui demande de remettre la somme de 9 000\$ à **Summum**;

[24] Il s'y refuse et s'en suit des discussions où G.Q. comprend que s'il ne donne pas suite il se retrouvera avec 3 hypothèques et pas d'argent;

[25] Finalement les choses se règlent par le versement d'une somme de 5 000\$ selon le témoin voire les pièces P-20, P-22, P-23 et P-24;

[26] G.C. n'est pas heureux et communique avec l'OACIQ pour se plaindre des intimés;

[27] G.C. se sent avoir été floué par les intimés et par **Capital** et fait par lui-même une recherche au Registraire des entreprises REQ, où il découvre que Lavoie est actionnaire et administrateur de Capital, voir pièce P-26 en date du 18 juillet 2016;

[28] Puis le témoin est contre-interrogé par Me Henry et il réitère les grandes lignes de son témoignage en chef;

[29] Invité à préciser sa compréhension de la pièce P-6, il ajoutera qu'il ne l'a pas lue avant de l'avoir signée et que selon lui lorsqu'on fait affaire avec un courtier hypothécaire ses honoraires sont payés par le prêteur et donc sans frais pour l'emprunteur;

[30] Le témoin reconnaît que le travail de Lavoie lui a permis de « sortir du trou » et de rétablir son crédit, il dit qu'un montant pouvait être versé à l'intimé pour ce travail à condition que ce soit raisonnable;

[31] En ce qui concerne la société **Capital**, il déclare avoir rencontré M. Leclerc, son président dans les mêmes locaux que ceux occupés par **Summum**;

[32] Le deuxième témoin entendu fut madame G.C. propriétaire d'un immeuble à Trois-Rivières;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 7

[33] À l'époque G.C. est éducatrice en CPE et a des horaires brisés, recevant des prestations d'assurance chômage à l'occasion;

[34] Elle reçoit ainsi en 2018 un appel téléphonique de l'intimé Lavoie qui se présente à elle comme courtier hypothécaire qui lui propose de rétablir sa situation financière;

[35] G.C. a deux hypothèques la première une conventionnelle et une deuxième suite à l'achat d'une thermopompe au montant de 5 800\$, elle a aussi sur Visa une somme due de 12 000\$ pour des avances faites à son fils;

[36] Un rendez-vous est fixé pour le 3 avril puis reporté au 13 du même mois chez elle à Trois-Rivières;

[37] Lors de cette rencontre, G.C. remet à l'intimé Lavoie une série de documents financiers afin de soumettre une demande de refinancement et d'autres sont complétés dans les jours suivants, voir les pièces P-51 et suivants;

[38] L'intimé Lavoie dit qu'il va travailler le dossier et revenir avec une solution par la suite;

[39] G.C. reçoit par la suite une communication de M. Bonesso, conseiller hypothécaire à la CIBC qui lui pose les mêmes questions que Lavoie et dit que c'est ce dernier qui lui a dit de la contacter;

[40] G.C. tente de faire des suivis avec Lavoie, mais ne parvient pas à communiquer avec lui, et c'est Bonesso qui lui soumet une offre de refinancement, et ce après échange de plusieurs documents entre elle et Bonesso;

[41] Par la suite, Bonesso passe à la mi-juin au lieu de travail de G.C. et lui fait signer les documents nécessaires à la mise en place des crédits, pièces P-64 à P-66;

[42] On comprendra à la lecture des pièces P-62 et P-63 que **Summum** a acquitté la somme due pour l'achat de la thermopompe et fait signer par l'entremise de la notaire Dufour, la reconnaissance de dette P-62;

[43] G.C. croit qu'une remise en argent provenant de la CIBC lui sera versée et qu'elle pourra disposer de cette somme à sa guise, ce n'est pas le cas tel qu'il appert du mémoire d'ajustement produit comme pièce P-72;

[44] G.C. veut alors « virer de bord » et consulte sa fille qui est bachelière en droit;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 8

[45] Elle reçoit un courriel de M. Lavoie pièce P-71, le 17 juillet 2018, qui indique ce qui arrivera si elle ne donne pas suite;

[46] G.C. accepte de signer, craignant de devoir assumer des pénalités mentionnées à P-71;

[47] G.C. dira qu'elle considère que l'intimé Lavoie n'a pas travaillé pour elle et qu'elle se retrouve en fin de compte avec des dettes plus importantes que celles qu'elle avait avant l'intervention de Lavoie qui selon elle n'est intervenue que deux fois dans son dossier, soit lors de la rencontre initiale et lors de l'envoi du courriel P-71;

[48] En contrainterrogatoire, G.C. réitère que l'intimé Lavoie ne l'a pas aidé, car elle avait un taux à la BNC de 2.7% et qu'elle se retrouve en fin de compte avec un taux de 4.08% à la CIBC;

[49] Le troisième témoin est M. Bonesso de la CIBC qui informe le Comité qu'il occupe ses fonctions de conseiller hypothécaire pour son employeur depuis 2014, il couvre un territoire de Rimouski à Montréal, mais concentre ses efforts à Québec et Lévis, il connaît M. Lavoie depuis son entrée en fonction et ce dernier lui réfère approximativement 30 dossiers par an;

[50] Ce témoin n'apporte pas grand-chose de nouveau, mais confirme ses faits et gestes avec madame G.C. et confirme son implication dans les pièces déposées et portant l'entête de son employeur;

[51] Il déclare qu'à titre de référencement une rétribution de 475.00\$ a été versée à l'intimé Lavoie;

[52] Le dernier témoin entendu est le plaignant lui-même Giovanni Castiglia qui agit comme syndic depuis 2001;

[53] M. Castiglia a ouvert son dossier d'enquête suite à deux demandes d'assistance, soit celles de G.C. et de G.Q.;

[54] Suite aux remarques des demandeurs d'assistance et concernant Lavoie et **Summum**, M. Castiglia a élargi son enquête sur **Capital**;

[55] M. Castiglia a obtenu des relevés REQ concernant ces entreprises pendant la période où Lavoie était actionnaire et administrateur de **Capital** et outre G.Q. il a, par le registre des transactions produites sous la cote P-43 trouvée 17 clients des intimés qui ont obtenu du financement par l'entremise de **Capital**, voir les pièces P-5, P-8, P-10, P-11, P-12, P-15, P-16, P-17, P-29, P-30, P-31, P-32, P-34, P-36, P-37, P-38, P-39, tous ces actes étant intervenus devant Me Jacinthe Dufour notaire;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 9

[56] Notons également que tous ces clients sont identifiés à P-43 comme des dossiers de **Summum**, leur numéro de référence commençant par les lettres CHSU (centre hypothécaire summum) tout comme les dossiers de G.C. CHSU 6518 et GQ CHSU 1876;

[57] M. Castiglia déclare avoir fait cet exercice, car M. Lavoie ne lui a pas dévoilé son implication dans **Capital** voir à cet effet le courriel du 13 septembre 2018 de Lavoie à Castiglia ou aucune mention n'est faite du lien unissant Lavoie à **Capital**, pièce P-44 ou M. Lavoie déclare n'avoir jamais dirigé **Capital**;

[58] Or au Certificat de constitution et à la déclaration initiale de **Capital** en date du 25 juin 2015 l'intimé Lavoie est décrit comme fondateur et vice-président, pièces P-3 et P-4;

[59] Notons également les pièces P-40 et 41 où il est déclaré que Lavoie n'est plus actionnaire ou administrateur de Capital à compter du 29 août 2017;

[60] Le syndic plaignant conclu que volontairement ou involontairement Lavoie a caché ces informations au syndic, voir à cet effet les demandes ciblées du plaignant à l'intimé à la pièce P-45 du 13 septembre 2018 et les échanges de courriels faits à cette époque;

[61] Voir également la pièce P-46 où l'intimé Lavoie tente de minimiser son implication dans **Capital**;

[62] Puis le plaignant indique au Comité la pièce P-33 qui lui a été transmise par l'intimé Lavoie en réponse aux demandes faites, il s'agirait du formulaire de contrat de courtage exclusif utilisé par **Summum**, après l'inspection de 2017, soit à compter de février 2017;

[63] Or selon le plaignant ce formulaire était défaillant, car les modalités du financement ni le type de financement recherché par le client n'étaient pas indiqués ;

[64] Le plaignant indique également que l'intimé Lavoie a menti en remplissant le formulaire d'autoévaluation P-13 du 30 mars 2016 quand il indique à la page 4 de 15 qu'il n'a pas de lien financier avec une société qui fait affaire avec l'agence;

[65] M Castiglia produit comme pièce P-76 une capture d'écran de la publicité de **Summum** ou celle-ci déclare : **LE CENTRE DOMINIUM SUMMUM REPRÉSENTE 100% DES BANQUES, DONC NOUS SOMMES LE SEUL CENTRE À SAVOIR EN TEMP RÉEL DES PROMOTIONS DISPONIBLES, DE 100% DES BANQUES**;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 10

[66] Cette affirmation comme telle est fausse selon le syndic, car **Summum**. n'étant accrédité qu'auprès de 3 institutions financières;

[67] Puis le témoin est contre-interrogé par Me Henry;

[68] Le syndic déclare qu'il n'a pas communiqué avec les 18 cas identifiés à la pièce P-43;

[69] Le syndic admet également que cette pièce P-43 a été obtenue après certaines démarches, mais que lorsqu'il l'a finalement obtenu, l'intimé Lavoie a collaboré;

[70] Concernant la pièce P-33, le syndic dit que le formulaire reçu était incomplet;

[71] Concernant le cours de formation P-78, le syndic ne connaît pas qui l'a enseigné à l'intimé et ce qu'il contenait avec exactitude, enfin le syndic déclare que lors d'une entrevue du 3 octobre 2019, avec l'intimé Lavoie celui-ci lui a mentionné qu'il n'était pas accrédité auprès de plusieurs institutions financières dont la BNC, la Banque Laurentienne et autres;

[72] La preuve de la partie plaignante étant déclarée close, les intimés procèdent alors à leur preuve par le témoignage de M. Lavoie qui en chef, s'exprime sur chacun des chefs des deux plaintes;

[73] Concernant le chef 1 des deux plaintes, l'intimé Lavoie commence son témoignage en affirmant qu'il est faux de prétendre que les 18 clients retracés à la pièce P-43 sont ses clients, car selon lui plusieurs personnes avaient accès à cette banque d'information qui permettait d'obtenir des dossiers de crédits de clients, soit lui-même, des courtiers indépendants de **Summum** et même **Capital** y avait accès;

[74] Lavoie explique alors les circonstances qui l'ont amené à accueillir dans ses bureaux **Capital** même s'il n'avait aucun intérêt dans cette entreprise, c'était en quelque sorte un accommodement qu'il avait offert à M. Leclerc qui était dans le besoin;

[75] Il soumet qu'il ne peut dire pourquoi ces clients apparaissent au relevé ni comment ces clients ont abouti chez **Capital**;

[76] Puis concernant le chef 2 pour l'agence et le chef 3 pour l'intimé, concernant les accréditations de son agence, l'intimé Lavoie souligne que son agence est un franchisé de Services hypothécaires Dominion, une grande entreprise nationale qui elle, de par son importance, est accréditée par tous les prêteurs canadiens, il ajoute qu'il paye des redevances à Dominion de 5% et qu'il a ainsi accès à tout le

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 11

réseau, il termine en ajoutant qu'il n'utilise plus cet argument de vente aujourd'hui tel qu'il appert de la pièce I-13, produite de consentement;

[77] Concernant le chef 3 de la plainte contre **Summum**, il déclare que le formulaire P-33 n'a pas été utilisé par l'agence, car ce formulaire était incomplet et qu'il travaille à l'améliorer constamment et qu'actuellement il utilise un autre formulaire;

[78] Dans le même ordre d'idées et concernant le chef 2 de son dossier, il donne comme exemple le dossier de G.Q. ou les pièces P-6 et P-18 démontrent le fonctionnement de ces dossiers, soit un contrat P-6 et un document Excel qui donne le détail complet de la situation et le financement recherché, selon son témoignage ces deux documents faisaient partie du dossier de base de tous ses clients, de plus il affirme que le contrat P-6 était le formulaire recommandé par l'OACIQ, l'intimé a produit la pièce I-12 qui est la même pièce que P-6;

[79] Concernant le chef 4 de la plainte contre **Summum** et le chef 6 b) contre le courtier, le témoin dit que la pièce P-54 explique la problématique rencontrée dans le dossier de madame G.C;

[80] Lors de son témoignage, les pièces suivantes ont été produites sans opposition :

I-2 : Échange de courriels entre le plaignant et l'intimé Lavoie ainsi qu'avec M. Spence entre le 10 août 2018 et le 27 mars 2019;

I-3 Plan d'économie de G.C en date du 13 avril 2018 (cette pièce est identique à la pièce P-54);

I-4 : Facture envoyée à G.C. le 11 avril 2018 et approuvée par cette dernière;

I-5 : Décision du Comité d'indemnisation de l'OACIQ du 29 juillet 2019 et concernant G.Q.;

I-7 : Contrat d'hypothèque du 26 février 2015 entre Capital Transit inc. et G.Q.;

I-8 : Contrat d'hypothèque du 7 décembre 2015 entre Services de Financement Capital (Capital) et G.Q.;

I-9 : Contrat d'hypothèque du 13 juillet 2016 entre CIBC et G.Q.;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 12

I-11 : Première page de plusieurs actes d'hypothèques;

I-12 : État de G.C. (identique à la pièce P-18);

I-13 : Publicité actuelle utilisée par les intimés;

[81] Toujours en ce qui concerne le chef 4 contre **Summum**, l'intimé Lavoie poursuit son témoignage en soutenant que madame G.C. ne pouvait refinancer avec un prêteur hypothécaire conventionnel tant que sa dette pour la thermopompe n'était pas réglée;

[82] Pour régler le dossier, il manquait 5 900\$ et suite aux demandes de G.C. il a consenti un prêt de plus ou moins 5 000\$;

[83] C'est dans ces circonstances que la notaire Dufour a été appelée à rédiger une reconnaissance de dette;

[84] Lavoie dit également que la facture I-4 a été annulée;

[85] Enfin il déclare que c'est même la notaire de la cliente à Trois-Rivières qui a reçu sa signature sur l'acte de prêt et la reconnaissance de dette;

[86] Concernant le chef 4 adressé contre lui ou on lui reproche sa non-collaboration avec le syndic, il dit avoir pleinement collaboré et s'appuie sur les changes de courriels I-2 qui démontrent qu'il répondait sans retard aux demandes du syndic et que si un retard s'est produit c'est à cause de M. Spence qui a tardé à donner accès au syndic à la banque de données;

[87] Concernant le défaut de ne pas avoir dénoncé par écrit le fait qu'il recevait une rétribution de la CIBC, il ne peut affirmer avec certitude avoir informé sa cliente verbalement de ce fait, mais souligne que le prêt a été approuvé par la banque grâce à son travail;

[88] En ce qui concerne les chefs 6, il déclare qu'il a aidé sa cliente et que l'intérêt commun voulait qu'elle puisse régler son dossier, il ne voyait pas la nécessité de déclarer son intérêt dans **Summum**, car pour lui c'était une chose évidente;

[89] En ce qui concerne la reconnaissance de dette, il réitère que ce sont les notaires, dont celui de la cliente qui l'ont fait signer et qu'il n'avait rien à faire là-dedans;

[90] Le témoin est ensuite contre-interrogé par Me Ali pour la partie plaignante;

[91] Après avoir sommairement décrit sa carrière, Me Ali interroge le témoin sur

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 13

certaines aspects de son témoignage;

[92] Concernant le chef 2 de la plainte contre **Summum** et le chef 3 contre lui, il dit que le texte apparaissant sur la pièce P-7 à l'effet qu'il est le seul centre accrédité par 100% des prêteurs, il dit qu'il faut mettre le tout dans le contexte de Service hypothécaire Dominion qui est une entreprise nationale donnant ainsi accès à tout le marché hypothécaire au pays et que lors de ses discussions avec le plaignant le 13 septembre 2018 il a expliqué tout cela;

[93] Concernant le chef 5 de la plainte le concernant, il admet ne pas avoir divulgué par écrit à sa cliente qu'il recevrait une rétribution de la CIBC;

[94] Me Ali interroge à nouveau M. Lavoie sur la pièce P-33, le formulaire de Courtage exclusif à la lumière de la question posée par le plaignant à la pièce P-45, en date du 13 septembre 2018, à savoir de fournir un exemplaire de son contrat de courtage hypothécaire utilisé afin de percevoir une rétribution de ses clients depuis la dernière inspection de l'OACIQ;

[95] Le témoin confirme que P-33 est le document transmis au syndic, il est ensuite confronté avec des enregistrements de conversations avec le syndic, déposées comme pièces P-80 et P-81;

[96] On comprendra que le témoignage de l'intimé est imprécis à savoir s'il a utilisé ou non ce formulaire, toutefois il réitère qu'en tout temps le contrat faisait partie d'un tout avec le fichier Excel, le tout tel qu'il appert des pièces P-6 et P-18 dans le dossier de G.Q.

[97] Ainsi se termine le témoignage de l'intimé et la preuve en défense;

[98] Les parties firent par la suite leurs représentations sur chaque chef des plaintes et le Comité n'en fera pas ici le résumé, bien que nous abordions les positions respectives des parties au besoin lors de l'analyse et de la décision dans le chapitre qui suit;

#### **IV Analyse et décision**

[99] Avant d'aborder le vif du sujet, il est nécessaire de définir les principes établis par la doctrine et la jurisprudence sur la question du fardeau de preuve en matière de droit disciplinaire;

[100] D'entrée de jeu, tous reconnaissent que le fardeau de preuve repose sur les épaules de la partie plaignante, cet énoncé est de commune renommée en la matière;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 14

[101] Étant en matière disciplinaire et non en matière criminelle la conviction du décideur est soumise au principe de la prépondérance de la preuve;

[102] La preuve de la partie plaignante doit en être une de qualité qui emporte la conviction du décideur par sa clarté et sa précision;

[103] Ainsi comme nous enseignent les causes de *Osnam*<sup>1</sup> et de *Lisanu*<sup>2</sup>, si le décideur est devant deux preuves de valeurs équivalentes il doit donner le bénéfice à l'intimé, car c'est la poursuite qui a le fardeau, et ce même si la preuve de la poursuite semble plus conforme à la moralité;

[104] Il n'y a pas de mesure intermédiaire lorsqu'il s'agit de prépondérance de preuve, la preuve n'a pas à s'approcher à celle au du doute raisonnable en matière criminelle;

[105] Ces principes ont été soulignés par les parties dans les autorités citées, à savoir *Bisson c. Lapointe*<sup>3</sup> pour la partie plaignante et le texte de Downs et Vassilikos *La preuve en droit disciplinaire*<sup>4</sup> ;

[106] Une deuxième question de principe doit faire l'objet de remarques préliminaires du Comité, c'est celle de la crédibilité et la fiabilité des témoins;

[107] C'est ici le rôle le plus important du décideur qui entend la cause et reçoit les témoignages des différents intervenants au procès;

[108] Il appartient au décideur d'évaluer chaque témoin et d'en apprécier la crédibilité et la fiabilité ce qui lui permettra en fin de compte de retenir une version plutôt qu'une autre en cas de contradiction;

[109] Des critères ont été établis afin d'évaluer ces éléments, en effet dans la cause de *Gouin c. Fortin*<sup>5</sup> le Juge Guy Cournoyer s'exprimait ainsi en 2010 :

*[42] La crédibilité et la fiabilité des témoins ne doivent donc pas être confondues. Il faut toujours se rappeler qu'un témoin qui n'est pas crédible ne peut donner un témoignage fiable, mais aussi qu'un témoin crédible peut rendre un témoignage qui n'est pas fiable.*

*[43] Les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins peuvent être résumés ainsi:*

- 1) L'intégrité générale et l'intelligence du témoin;*
- 2) Ses facultés d'observation;*
- 3) La capacité et la fidélité de la mémoire;*

1 1994 DTPQ no 29 (Quicklaw);

2 1998 DTPQ no 195 (Quicklaw);

3 2016QCCA 1078;

4 Développements récents en déontologie et droit disciplinaire Vol 307 Barreau du Québec p.85 et ss.;

5 2010QCCS1763;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 15

- 4) L'exactitude de sa déposition;
- 5) Sa volonté de dire la vérité de bonne foi;
- 6) Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;
- 7) Le caractère évasif ou les réticences de son témoignage;
- 8) Le comportement du témoin;
- 9) La fiabilité du témoignage;
- 10) La compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve et l'existence de contradictions avec les autres témoignages et preuves

[110] Ces principes ayant été mis en place, venons-en à chacun des chefs des deux plaintes;

[111] **Le chef 1 des deux plaintes** : Il est reproché à **Summum**, d'avoir permis entre le 2 octobre 2015 et le 29 août 2017 que ses clients signent des actes de prêts hypothécaires avec **Capital**, alors que son courtier Jean-François Lavoie est actionnaire et administrateur de **Capital**;

[112] Quant à l'intimé Lavoie, il lui est reproché d'avoir évité de se placer en situation de conflit d'intérêts en tolérant que des clients de **Summum**, agence dont il est le propriétaire et le dirigeant d'agence signent des contrats de prêts hypothécaires avec **Capital** dont il était également actionnaire et administrateur;

[113] Au niveau de la preuve, les documents émanant du Registraire des entreprises du Québec démontrent clairement que Lavoie était actionnaire et administrateur de **Capital** du 25 juin 2015 au 29 août 2017, les pièces P-3,4,26,28,40 et 41 en font clairement état;

[114] On peut même en déduire que Lavoie était actionnaire à hauteur de 50%, car l'autre actionnaire, Leclerc ne détenait pas la majorité de l'actionariat;

[115] Le deuxième élément de preuve consiste en la pièce P-43 qui est un rapport sur les demandes entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 22 août 2018 préparé par M. Spence à même la banque de données de son entreprise;

[116] Notons que l'agent visé par ce rapport est Jean-François Lavoie, et concerne tous les prêteurs, les clients y sont identifiés par leur nom et un numéro de dossier commençant par les lettres CHSU (Centre Hypothécaire Summum);

[117] À même cette pièce, le syndic a identifié 18 cas qui ont été financés par **Capital**, tel qu'il appert aux actes de prêts hypothécaires P-5, P-8, P-10, P-11, P-12, P-15, P-16, P-17, P-29, P-30, P-31, P-32, P-34, P-36, P-37, P-38, P-39, tous ces actes étant intervenus devant Me Jacinthe Dufour notaire;

[118] Devant cette preuve accablante, l'intimé Lavoie a soumis qu'il n'était pas le seul courtier à avoir pu inscrire ces demandes au registre, car bien que son nom

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 16

seul y apparaisse, il permettait à d'autres courtiers indépendants de **Summum** et même à **Capital** de soumettre des demandes;

[119] De plus il dira au Comité que son rôle au sein de **Capital** en était un de facilitateur tel qu'il appert de sa réponse au syndic le 13 septembre 2018 à 17h00 pièce P-44 :

*Donc il est confus pour la reconnaissance de dette, je n'ai jamais dirigé Service Financement Capital, et je ne suis même plus avec eux-autre j'ai été là pour les aider avec la banque, comptable, structure, voilà ou était mon implication, mais 95 à 99% des leurs clients venait d'ailleurs et eux-autre lui ont fait une reconnaissance de dette, mais comme dit cela était pour ses impôts, sinon il serait encore avec des privés.*

[120] C'est d'ailleurs ce qu'il maintiendra lors de son témoignage devant le Comité lors qu'on lui demandera de préciser son modèle d'affaires;

[121] Un autre élément que semble avoir oublié l'intimé Lavoie est le texte qui apparaît à la pièce I-2 ou clairement dans son courriel du 13 août 2018 adressé à M. Spence et au syndic Castiglia il dira : « *Finalemment M. Spence, donné (sic) à M. Castiglia un accès temporaire comme il demande, pour mes dossiers à moi* »(nos soulignements);

[122] Il y a donc contradiction entre les prétentions des parties quant aux chefs 1, toutefois le poids de la preuve penche définitivement en faveur de la partie plaignante;

[123] Par ses réponses évasives et incomplètes, l'intimé a tenté d'induire en erreur le syndic adjoint lors de son enquête et le Comité, lors de l'audition et on peut sans aucun doute affirmer que Lavoie est un témoin non crédible et que dès lors l'ensemble de son témoignage est non fiable, ce qui portera ombrage à l'ensemble de son témoignage dans cette affaire;

[124] Donc les 18 clients identifiés étaient bel et bien des clients de Lavoie et ont été financés auprès de **Capital**, une société dont il était propriétaire à 50% et administrateur;

[125] En agissant de la sorte, Lavoie n'a pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts et l'agence **Summum**, a permis cette situation;

[126] Le Comité reprend à son compte les propos du Comité de discipline dans le dossier *Frigon c. Després*<sup>6</sup> :

*[90] L'intimé s'est-il placé en situation de conflit d'intérêts en agissant à titre de courtier hypothécaire et de créancier? L'article de rattachement de la plainte*

<sup>6</sup> 2013 CanLII 77820 (QC OACIQ);

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 17

est l'article 5 des Règles de déontologie de l'ACAIQ en fonction de l'ancienne.  
Loi sur le courtage immobilier :

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

**[91]** La formulation de l'article 5 n'implique pas que le membre ait effectivement privilégié son intérêt au détriment de ceux de son client; il doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts (shall avoid any situation which could place in a conflict of interest – version anglaise).

**[92]** Le fait de se retrouver en situation de conflit d'intérêts est constitutif de l'infraction et non d'avoir favorisé son intérêt propre aux termes de cette situation.

**[93]** En agissant comme créancier et courtier hypothécaire, il s'est placé de façon évidente dans une telle situation qu'il ait ou non privilégié sa position en s'octroyant des conditions privilégiées à titre de créancier. La vigueur avec laquelle le couple Coppin / Deslandres y ont cru démontre bien qu'il aurait été sage d'éviter de se mettre dans une telle position.

[127] L'intimé Lavoie est donc coupable du chef 1 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*;

[128] Quant à l'intimée **Summum**, le Comité réitère les propos qu'il a tenus dans le dossier de *Pinet c. Hassan*<sup>7</sup> :

99] *Qu'en est-il de l'intimée, l'agence Groupe Royale Prestige (9202-6715 Québec inc.)?*

[100] *L'intimé Alae Hassan soumet que le Comité ne peut trouver l'agence et lui tous deux coupables de la même infraction;*

[101] *L'intimé semble oublier que le Comité est en présence de deux personnes, la personne physique de Alea Hassan et la personne morale de la société par actions;*

[102] *En vertu de la Loi sur le Courtage immobilier (RLRQ, chapitre C73.2), l'agence immobilière est titulaire de permis et est donc soumise aux obligations professionnelles comme tout courtier;*

[103] *En vertu de l'article 20 de la Loi, l'agence doit veiller à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la loi;*

[104] *Dans le présent dossier, l'agence intimée a manqué à ses devoirs en permettant que son dirigeant Alea Hassan fasse défaut de collaborer avec le service d'inspection professionnelle de l'OACIQ et, dès lors, elle doit être déclarée coupable en vertu de l'article 20 de la Loi;*

---

<sup>7</sup> 2017 CanLII28360 (QC OACIQ);

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 18

[129] L'intimée **Summum** sera donc déclarée coupable du chef 1 en vertu de l'article 20 de *la loi sur le courtage immobilier*;

[130] Tournons-nous maintenant vers le **chef 2a)** de la plainte contre l'intimé Lavoie. Ce chef reproche à l'intimé d'avoir le 30 novembre 2015 permis à ses clients G.Q et C.F. de signer une entente professionnelle de courtage exclusif alors que ce document était ambigu ou incomplet, car a) il ne fournissait pas les caractéristiques et modalités du prêt sollicité b) ni le mode et conditions de la rémunération du courtier;

[131] Il s'agit donc de la pièce P-6;

[132] À la simple lecture de ce document, on ne peut voir les caractéristiques et modalités du financement recherché;

[133] Selon G.Q. il n'a pas reçu copie de ce document et en a pris connaissance lors de l'enquête du syndic, de plus il affirme que selon lui il ne devait aucune rémunération au courtier, car celui-ci était payé par l'institution prêteuse;

[134] Bien que ce témoin soit crédible, on ne peut se fier à son témoignage compte tenu de la complexité du financement à deux volets mis en place par le courtier pour améliorer le crédit de ses clients;

[135] De son côté l'intimé déclare dans un premier temps que la pièce P-6 était accompagnée de la pièce P-18, ce qui d'évidence est un mensonge, car la pénalité pour le prêt en vigueur à la BNC est en date du 6 juin 2016 donc à une date de beaucoup postérieure au 30 novembre 2015;

[136] Le témoin Lavoie tentera d'ajuster le tir en disant que la pièce P-18 était une mise à jour d'un document antérieur dont il n'a pas retracé copie, bien qu'il s'agisse d'un document qui aurait dû être conservé à son dossier;

[137] Encore une fois en tentant d'éluder les faits, l'intimé Lavoie perd toute crédibilité;

[138] L'article 23 1) du *Règlement sur les contrats et formulaires* se lit comme suit :

**23.** *Le contrat conclu avec un emprunteur, par lequel un courtier ou une agence s'engage à agir comme intermédiaire pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière doit, outre les mentions prévues aux paragraphes 1 à 4, 7 à 9, de l'article 13 du présent règlement, indiquer les mentions suivantes:*

*1° les caractéristiques et les modalités relatives à l'obtention du prêt sollicité ainsi que l'identification de l'immeuble qui sera grevé d'une hypothèque, le cas échéant*

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 19

[139] Le contrat de courtage P-6 ne rencontre pas les exigences de cet article et l'intimé est donc coupable du chef 2 a) de la plainte;

[140] Quant au **chef 2 b)** un examen de la pièce P-6 démontre à quel point ce document est équivoque, car son titre laisse à penser qu'il s'agit simplement d'une entente pour obtenir un rapport de solvabilité personnelle du client, d'ailleurs aucune discussion ne nous est relatée sur la question de la rémunération du courtier, et ce contrairement aux dispositions de l'article 3 du *Règlement sur les contrats et formulaires*;

[141] Ici encore l'intimé Lavoie sera trouvé coupable sur ce chef 2 b);

[142] Passons au **chef 3** de la plainte contre Lavoie et traitons également du **chef 2** contre **Summum**, il s'agit ici de la publicité faite par l'agence et Lavoie quant à son accréditation auprès de 100% du marché des prêteurs, ce texte à la pièce P-7 se lit comme suit : *Le Centre hypothécaire Dominion Summum vous offre 100% des solutions puisque nous sommes les seuls accrédités par 100% des institutions financières au Canada*, un texte semblable apparaît également à la pièce P-76;

[143] Or il appert que **Summum** n'était accrédité qu'auprès de 3 institutions financières en novembre 2015 et cela suite au témoignage de l'intimé Lavoie;

[144] Celui-ci nous dira que faisant partie du réseau de Dominion dont il est un des franchisés il a effectivement accès à l'ensemble de tous les prêteurs au pays;

[145] Ces assertions sont pour le moins inexactes et imprécises et elles ne sont pas anodines dans le contexte où cette publicité s'adresse à une clientèle vulnérable qui ne peut s'adresser directement aux institutions prêteuses à cause de leur situation financière précaire;

[146] L'intimé Lavoie a agi en contravention à l'article 112 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* qui se lit comme suit :

*112. Le titulaire de permis, ou quiconque fait la promotion de services de courtage immobilier ou hypothécaire, ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire des représentations ou des publicités fausses, trompeuses, incomplètes ou qui passent sous silence un fait important.*

*Ainsi, il ne doit pas transmettre un renseignement faux, trompeur ou incomplet notamment quand:*

*1° à la compétence d'un titulaire de permis;*

*2° à l'étendue ou l'efficacité de ses services et de ceux généralement rendus par les courtiers et les agences;*

*3° aux coûts d'un prêt garanti par hypothèque immobilière;*

*4° au prix de vente d'un immeuble, lequel doit être celui prévu au contrat de courtage ou à la proposition de transaction*

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 20

[147] Quant à l'intimée **Summum** celle-ci sera, comme au chef 1, trouvée coupable en vertu de l'article 20 de la *Loi sur le courtage immobilier*;

[148] Traitons maintenant du **chef 3** de la plainte contre **Summum**, il est reproché à l'intimée qu'à compter du 2 février 2017, elle ne s'est pas assurée que ses courtiers prévoient les caractéristiques et modalités relatives aux prêts sollicités par le client au contrat de courtage;

[149] Selon la pièce P-45, le 13 septembre 2018, le syndic adjoint, Castiglia demande à l'intimé Lavoie, dirigeant de l'agence **Summum**, de lui faire parvenir « *un exemplaire de votre contrat de courtage hypothécaire utilisé afin de percevoir une rétribution de vos clients depuis la dernière inspection de l'OACIQ* »;

[150] Il reçoit de Lavoie ledit formulaire en pièce P-45, que l'on retrouve également à la pièce P-33;

[151] Le Comité a pu consulter la pièce P-50 qui est une capsule publiée par l'OACIQ qui traite des clauses types à prévoir au contrat e courtage hypothécaire;

[152] La lecture comparative de la pièce P-33 et du texte apparaissant à la pièce P-50 démontre les lacunes apparaissant au contrat utilisé par les courtiers de l'agence à savoir l'absence du montant du prêt, l'amortissement, le taux d'intérêt pour ne nommer que ceux-là et ces omissions créent des incertitudes et de la confusion en contravention à l'article 23 du Règlement sur les contrats et formulaires;

[153] En défense Lavoie dit qu'il n'a jamais utilisé ce formulaire et qu'il a toujours tenté de l'améliorer jusqu'à ce jour, de plus il ajoute qu'un tel formulaire devait nécessairement être attaché à un formulaire Excel comme démontré aux pièces P-6 et P-18;

[154] Nous avons déjà traité de la non-concomitance entre les pièces P-6 et P-18 et de l'absence de toute autre pièce similaire à P-18 lors de la signature de P-6;

[155] De par ses réponses floues et tendancieuses, l'intimé Lavoie a tenté une fois de plus d'induire en erreur le Comité;

[156] Comme le reproche s'adresse à **Summum**, celle-ci est coupable de l'infraction reprochée en vertu de l'article 20 de la *Loi sur le courtage immobilier*;

[157] Le **chef 4** contre l'intimé Lavoie concerne son manque de collaboration à l'enquête du syndic adjoint notamment concernant son implication dans Capital;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 21

[158] Il faut examiner les réponses de Lavoie aux demandes du syndic adjoint qui apparaissent aux pièces P-44, P-45, p-46 et P-47 pour constater que Lavoie donne des réponses imprécises et floues, il a aidé Leclerc, il lui a présenté ses professionnels, il a partagé des locaux, mais il a une participation minoritaire;

[159] L'enquête du syndic adjoint a révélé une situation bien différente, Lavoie a été l'un des fondateurs et premier administrateur de **Capital**, il détenait 50% de l'actionariat jusqu'à son départ en aout 2017;

[160] L'article 106 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, se lit comme suit :

*106. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas faire d'exagération, de dissimulation ou de fausse déclaration lorsqu'il fournit des renseignements ou des documents lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme.*

[161] Rien ne sert de faire une analyse de la jurisprudence en la matière, le Comité est d'opinion que Lavoie a dissimulé la réalité en répondant au syndic adjoint sur son implication dans **Capital**, il avait intérêt à cacher la réalité, car cela démontrait une apparence de conflit d'intérêts ce qui n'était pas à son avantage, il sera donc reconnu coupable sous le chef 4 en vertu dudit article 106 du règlement;

[162] Nous nous tournons maintenant vers le **chef 5** formulé contre Lavoie;

[163] Nous en arrivons au deuxième dossier, soit celui de Mme G.C. de Trois-Rivières, ou il est reproché à l'intimé de ne pas avoir dénoncé par écrit qu'il recevait une rémunération de la CIBC dans le refinancement de son dossier hypothécaire;

[164] Il est clair que la cliente a été recommandée à la CIBC par l'intimé Lavoie, les pièces P-53, P-55 et P-74 en font foi;

[165] Toutefois aucune pièce ne démontre que l'intimé a informé par écrit sa cliente de ce fait et cela est confirmé par le témoignage de Lavoie qui soumet que cette pratique est connue de tous;

[166] Or l'article 36 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* est clair sur cette question et cette information est facilement disponible en consultant les capsules de l'OACIQ produites comme pièces P-49 et P-79, de plus l'intimé avait été le 3 mars 2017, informé de cette obligation telle qu'il appert au rapport d'inspection produit comme pièce P-35;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 22

[167] Il est clair que la dénonciation doit se faire par écrit, et dès lors l'intimé a fait défaut de respecter ce devoir en vertu de l'article 36 dudit règlement;

[168] Les **chefs 6 a) et 6b)** reprochent à l'intimé Lavoie de ne pas avoir évité de se placer en situation de conflit d'intérêts en :

a) en prêtant à GC une somme de 5 829.48\$ pour acquitter une dette par l'entremise de **Summum**, sans dévoiler qu'il était administrateur et actionnaire de cette société;

b) en permettant à sa cliente de signer une reconnaissance de dette envers **Summum** prévoyant des modalités de remboursement ambiguës et déraisonnables;

[169] À la pièce P-75, on note que Lavoie est administrateur de **Summum** et en est l'actionnaire majoritaire;

[170] Dans son témoignage Lavoie dit qu'il n'a rien eu à voir avec la reconnaissance de dette P-62 et qu'elle a été préparée par la notaire Dufour et signée devant la notaire de G.C. à Trois-Rivières;

[171] Lavoie semble indiquer que c'est une faveur qu'il a rendue à sa cliente et que dans de telles circonstances il n'a pas à se conformer à ses obligations déontologiques;

[172] En déontologie professionnelle la fin ne justifie jamais le moyen, et il devait donc se conformer 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* qui se lit 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.*

[173] Lavoie sera donc déclaré coupable du chef 6 a);

[174] Le chef 6 b) doit ici être analysé avec le **chef 4** de la plainte contre **Summum** et il est question ici du fait que la reconnaissance de dette comporte des modalités de remboursement ambiguës et déraisonnables;

[175] Le texte de la reconnaissance qui semble ambiguë et déraisonnable est le suivant :

*La reconnaissance de dette portera intérêt au taux de seize pour cent (16%) à compter du trentième (30) jour suivant ta signature du présent document.*

*Je m'engage à rembourser 9130-0954 QUÉBEC 1NC, le montant total de la reconnaissance de dette au moment du financement hypothécaire de ma maison située au XXX, Trois-Rivières (Québec) GBZ 3A7.*

*Dans l'éventualité où ledit financement n'était pas conclu trente (30) jours suivants la*

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 23

*signature de la reconnaissance de dette, celle-ci portera intérêt au taux de seize pour cent(16%)l'an et sera remboursable mensuellement selon une entente à intervenir avec la compagnie.*

[176] Il s'agit de termes pour le moins obscurs quant aux modalités de remboursement et donne toute latitude à **Summum** de mettre en place une entente a son avantage;

[177] G.C. a été placé au pied du mur pour signer ce document et n'eût été des risques qui lui furent exposés et les menaces proférées par Lavoie à la pièce P-71, elle n'y aurait pas consenti;

[178] Il est clair que Lavoie avait ici à protéger les intérêts de **Summum** et ce au détriment des intérêts de sa cliente G.C.;

[179] D'ailleurs en examinant la pièce P-54 on peut surement s'interroger sur les aspects positifs des actes posés par les intimés dans le dossier de Mme G.C, elle qui au départ avait une hypothèque en faveur de la BNC à un excellent taux et un engagement marginal auprès de Financement IT, mais tel n'est pas l'objet de notre propos;

[180] Ainsi l'intimée **Summum** sera déclarée coupable en vertu de l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* et l'intimé Lavoie sera déclaré coupable du chef 6 b) de la plainte en vertu de l'article 2 dudit *Règlement* ;

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

##### **Dans le dossier 33-20-2188 :**

**DÉCLARE** l'intimé Jean-François Lavoie coupable du chef 1 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 législatives et réglementaires alléguées au soutien du chef 1 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé Jean-François Lavoie coupable du chef 2a) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 23 du *Règlement sur les contrats et formulaires*;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 24

dispositions réglementaires et législatives alléguées au soutien du chef 2a) de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé Jean-François Lavoie coupable du chef 2b) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 3 du *Règlement sur les contrats et formulaires*;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires et législatives alléguées au soutien du chef 2b) de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé Jean-François Lavoie coupable du chef 3 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 112 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 et législatives alléguées au soutien du chef 3 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé Jean-François Lavoie coupable du chef 4 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 106 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 et législatives alléguées au soutien du chef 4 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé Jean-François Lavoie coupable du chef 5 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 36 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 et législatives alléguées au soutien du chef 5 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé Jean-François Lavoie coupable du chef 6a) 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 et législatives alléguées au soutien du chef 6a) de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé Jean-François Lavoie coupable du chef 6b) 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*;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 25

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires et législatives alléguées au soutien du chef 6b) de la plainte;

**Dans le dossier 33-20-2187 :**

**DÉCLARE** l'intimée 9130-0954 Québec inc. coupable du chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 20 de la *Loi sur le Courtage immobilier*;

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

**DÉCLARE** l'intimée 9130-0954 Québec inc. coupable du chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 20 de la *Loi sur le Courtage immobilier*;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires et législatives alléguées au soutien du chef 2 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimée 9130-0954 Québec inc. coupable du chef 3 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 20 de la *Loi sur le Courtage immobilier*;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires et législatives alléguées au soutien du chef 3 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimée 9130-0954 Québec inc. coupable du chef 4 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 86 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 et législatives alléguées au soutien du chef 4 de la plainte;

**PRONONCE**, dans les deux dossiers 33-20-2187 et 33-20-2188, une ordonnance non-diffusion, non-accessibilité et non-publication de toutes informations personnelles contenues aux pièces P-6, P-19, P-27, P-51, P-55, P-59, P-60, P-61 et P-74, le tout suivant l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier*

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

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 26

**LE TOUT** frais à suivre.

---

Me Jean-Pierre Morin, avocat  
Vice-président

---

M. Jean Guertin courtier immobilier membre

---

Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier membre

Me Maryse Ali  
Avocate de la partie plaignante

Me G. Marc Henry  
Avocat des parties intimées

Date d'audience : 21, 22 et 23 septembre 2020

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2212

DATE : 19 octobre 2020

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat	Président
M. Denis Bureau, courtier immobilier	Membre
M. Michel Paquin, courtier immobilier	Membre

**VANESSA KABORÉ**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**YANIK LANGLOIS**, (D6670)

Partie intimée

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DE TOUT RENSEIGNEMENT OU INFORMATION DE NATURE FINANCIÈRE OU NOMINATIVE CONCERNANT LES PERSONNES MENTIONNÉES DANS LA PLAINTÉ ET DANS LES PIÈCES P-1 À P-28, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

[1] Le 26 juin 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait par visioconférence pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-20-2212 ;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Vanessa J. Goulet et, de son côté, l'intimée assurait seule sa défense ;

### I. La plainte

[3] L'intimée fait l'objet d'une plainte comportant deux (2) chefs d'accusation, soit :

1. Le ou vers le 10 juin 2014, à l'occasion de démarches entreprises pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière pour l'emprunteur D.R., l'intimée a transmis ou permis que soit transmise une demande de prêt hypothécaire à Banque Manuvie du Canada, et ce, alors que ladite demande ne faisait pas mention que la Société de service MCap avait confirmé

33-20-2212

PAGE : 2

consentir un prêt hypothécaire au montant de 332 697,24\$ audit emprunteur en mai 2014, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69 et 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Au cours du mois de juin 2014, à l'occasion de démarches entreprises pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière pour l'emprunteur D.R., l'Intimée a transmis une demande de prêt hypothécaire au montant de 324 799,99\$ à la Banque Manuvie du Canada, et ce, alors que, notamment :
  - a) la Société de services MCap avait confirmé consentir audit emprunteur un prêt de 332 697,24\$ ;
  - b) ledit emprunteur avait un revenu annuel de 72 000\$ ;
  - c) la mise de fonds dudit emprunteur était de 81 200\$ ;

commettant ainsi une infraction aux articles 48, 62, 69 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] D'entrée de jeu, l'intimée a enregistré un plaidoyer de culpabilité à l'encontre des chefs d'accusation de la plainte ;

[5] Les parties ont alors procédé aux représentations sur sanction;

## II. Preuve sur sanction

[6] L'intimée, par son plaidoyer de culpabilité, s'est trouvée à reconnaître tous les faits et tous les éléments essentiels à l'origine de la plainte<sup>1</sup> ;

[7] Par contre, pour plus de clarté, il convient de citer *in extenso* le résumé des faits produit par les parties, à savoir :

### RÉSUMÉ DES FAITS

En plus d'admettre les faits indiqués à la plainte 33-20-2212, l'Intimée admet ce qui suit :

1. L'Intimé est titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (D6670) depuis le 3 février 2005 et est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010, tel qu'il appert de l'attestation signée par Sophie Desfossés en date du 6 mai 2020, **pièce P-1** ;
2. L'Intimé n'a aucun antécédent disciplinaire, tel qu'il appert du courriel de Christiane Moreau, Secrétaire adjoint du Comité de discipline, **pièce P-2** ;
3. Le ou vers le 5 avril 2014, D.R. (« **Promettant-acheteur** ») signe un contrat préliminaire avec Richard Construction pour un immeuble à être construit sur un terrain de la rue XYZ à Saint-Lin-Laurentides (lot numéro ABC) (« **Immeuble 545** ») lequel prévoit, notamment :
  - a) Un prix de vente de 360 999.65\$ ;
  - b) Un engagement du Promettant-acheteur d'obtenir de la société prêteuse de son choix un prêt hypothécaire dans les 21 jours de la signature du contrat préliminaire ;

<sup>1</sup> *Castiglia c. Frégeau*, 2014 QCCP 849 (CanLII), par. 28 et 29;

33-20-2212

PAGE : 3

le tout tel qu'il appert dudit contrat préliminaire, **pièce P-3** ;

4. À cette même date, le Promettant-acheteur signe un autre contrat préliminaire avec Richard Construction pour un immeuble à être construit sur un autre terrain de la rue XYZ (lot numéro ABC) (« **Immeuble 543** »), lequel prévoit, notamment :

- a) Un prix de vente de 405 999.99\$ ;
- b) Un engagement du Promettant-acheteur d'obtenir de la société prêteuse de son choix un prêt hypothécaire dans les 21 jours de la signature du contrat préliminaire ;

le tout tel qu'il appert dudit contrat préliminaire, **pièce P-4** ;

5. Le ou vers le 1<sup>er</sup> mai 2014, le Promettant-acheteur signe un contrat de courtage exclusif avec Multi-Prêts Hypothèques (« **MPH** »), représenté par Yanik Langlois, prévoyant, notamment :

- a) L'achat assuré de l'Immeuble 545 ;
- b) Un prêt hypothécaire de 332 697.60\$ ;

le tout tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif, **pièce P-5** ;

6. Aucun contrat de courtage exclusif n'est signé pour l'Immeuble 543 ;
7. Le ou vers le 1<sup>er</sup> mai 2014, un sommaire d'hypothèque est dressé par l'intimée à l'attention du prêteur Société de services MCAP (« **MCAP** ») prévoyant, notamment :

- a) Que l'immeuble se situe au XYZ, Saint-Lin-Laurentides (lot numéro ABC) ;
- b) Un prix d'achat de 360 999.65\$ ;
- c) Un prêt hypothécaire de premier rang au montant de 332 697.24\$ ;
- d) Une prime d'assurance au montant de 7 797.59\$ ;
- e) Un revenu annuel du Promettant-acheteur de 72 000\$ ;
- f) « Achat assuré MCAP 10% MDF » ;
- g) Un montant de 36 100\$ en « ressources personnelles en espèces » ;
- h) Une surface habitable de 2 460 pieds carrés ;

le tout tel qu'il appert du Sommaire d'hypothèque complété dans le dossier MMPH-[...], **pièce P-6** ;

8. Le ou vers le 27 mai 2014, MCAP confirme au Promettant-acheteur l'obtention de son prêt hypothécaire pour l'Immeuble 545, sis au 121 rue XYZ, le tout tel qu'il appert de la lettre de Lucie Paquet, souscripteur, **pièce P-7** ;
9. Cependant, le ou vers le 12 juin 2014, un sommaire d'hypothèque pour le Promettant-acheteur est dressé par l'intimée pour le même prêteur et contenant les mêmes informations que celle inscrite au sommaire du dossier MMPH-[...], le tout tel qu'il appert du Sommaire d'hypothèque complété dans le dossier MMPH-[...], **pièce P-8** ;
10. Aucune confirmation de prêt ne sera émise par MCAP suite à ce sommaire d'hypothèque ;
11. Le ou vers le 10 juin 2014, un rapport de commission est dressé pour le dossier MMPH-[...] au montant de 2 395.42\$, tel qu'il appert dudit rapport de commission, **pièce P-9** ;
12. Un montant de 2 395.42\$ sera versé à l'intimée à titre de rétribution, tel qu'il appert du détail de MMPH, **pièce P-10** ;

33-20-2212

PAGE : 4

13. Le ou vers le 10 juin 2014, un nouveau sommaire d'hypothèque pour le Promettant-acheteur est dressé par l'intimée à l'attention du prêteur Banque Manuvie du Canada (« **Manuvie** »), prévoyant, notamment :
- a) Que l'Immeuble se situe au XYZ, Saint-Lin-Laurentides (lot numéro ABC) ;
  - b) Le prix d'achat de 405 999.99\$ ;
  - c) Un prêt hypothécaire de premier rang au montant de 324 799.99\$ ;
  - d) Aucune prime d'assurance ;
  - e) Un revenu annuel du Promettant-acheteur de 72 000\$ ;
  - f) Une mise de fonds de 81 200\$ ;
  - g) Une surface habitable de 2 460 pieds carrés ;
  - h) Aucunement mention sur prêt hypothécaire accordé par MCAP ;
- le tout tel qu'il appert du Sommaire d'hypothèque complété dans le dossier MMPH-[...] **pièce P-11** ;
14. Il est à noter que le ou vers le 7 juin 2014, une confirmation de don au montant de 48 000\$, adressée à Manuvie, est signée par le père du Promettant-acheteur afin d'être utilisé à titre de mise de fonds pour l'achat de l'Immeuble 543, le tout tel qu'il appert de ladite confirmation de don, **pièce P-12** ;
15. À une date inconnue, un rapport de commission est dressé pour le dossier MMPH-[...] au montant de 720\$, le tout tel qu'il appert dudit rapport de commission, **pièce P-13** ;
16. Un montant de 720\$ sera versé à l'intimée à titre de rétribution, tel qu'il appert du détail de MPH, **pièce P-14** ;
17. Le ou vers le 8 juillet 2014, un acte hypothécaire est signé entre MCAP et le Promettant-acheteur pour un prêt au montant de 332 697.25\$ sur l'Immeuble 545, le tout tel qu'il appert dudit acte de prêt, **pièce P-15** ;
18. Le ou vers le 11 juillet 2014, un acte de vente au montant de 313 981\$ est signé entre 9278-3117 Québec inc. et le Promettant-acheteur pour l'Immeuble 545, le tout tel qu'il appert dudit acte de vente dressé par Me Alain Picard, notaire, **pièce P-16** ;
19. Le ou vers le 15 juillet 2014, un acte hypothécaire est signé entre Manuvie et le Promettant-acheteur pour un prêt au montant de 324 799.99\$ sur l'Immeuble 543, le tout tel qu'il appert dudit acte hypothécaire, **pièce P-17** ;
20. Le ou vers le 16 juillet 2014, un acte de vente au montant de 353 120.24\$ est signé entre 9278-3117 Québec inc. et le Promettant-acheteur pour l'Immeuble 543, le tout tel qu'il appert dudit acte de vente dressé par Me Alain Picard, notaire, **pièce P-18** ;
21. Le ou vers le 11 avril 2016, un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice, visant l'Immeuble 545 et signé par les avocats de MCAP, est signifié au Promettant-acheteur, le tout tel qu'il appert dudit préavis, **pièce P-19** ;
22. Le ou vers le 29 août 2016, un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, visant l'Immeuble 543 et signé par les avocats de Manuvie, est signifié au Promettant-acheteur, le tout tel qu'il appert dudit préavis, **pièce P-20** ;
23. Le ou vers le 5 mai 2017, un Avis de vente sous contrôle de justice mode gré à gré visant l'Immeuble 545 est publié, le tout tel qu'il appert dudit Avis de vente, **pièce P-21** ;
24. Le ou vers le 7 juin 2017, l'Immeuble 543 est vendu à P.L.M. au montant de 148 500\$, le tout tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-22** ;

33-20-2212

PAGE : 5

25. Le ou vers le 15 juin 2017, D.R., directeur associé Ventes et Souscriptions, Québec de MCAP transmet un courriel à MPH les avisant que l'intimée leur avait envoyé une nouvelle demande, ce qu'elle ne pouvait pas faire depuis septembre 2015 considérant deux dossiers antérieurs de fraude, le tout tel qu'il appert dudit courriel, **pièce P-23** ;
26. Le ou vers le 20 juin 2017, l'Immeuble 545 est vendu à P.L.M. au montant de 147 000\$, le tout tel qu'il appert de la page JLR, **pièce P-24** ;
27. En fait, et ce tel qu'il appert d'un extrait du rôle d'évaluation foncière de la municipalité de XYZ la valeur de l'Immeuble 545 était évaluée à 173 200\$ en 2017, **pièce P-25** ;
28. L'immeuble 543 était, quant à lui, évalué à 190 100\$ en 2017, tel qu'il appert d'un extrait du rôle d'évaluation foncière de la municipalité de XYZ, **pièce P-26** ;
29. Le ou vers le 3 décembre 2017, M.C., Vice-président Ventes aux Particuliers de Manuvie communique avec MPH pour les aviser que l'intimée a soumis un dossier à l'insu de la Banque, ce qu'elle ne pouvait plus faire depuis septembre 2015, le tout tel qu'il appert du courriel de M.C., **pièce P-27** ;
30. Le ou vers le 5 décembre 2017, MPH rencontre l'intimée quant à, notamment, ce dossier ;
31. Le ou vers le 4 mai 2018, l'intimée est avisée qu'elle ne sera plus rattachée à MPH ;
32. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, Manuvie a déclaré au Service d'assistance de l'OACIQ :
  - a) Les preuves de revenus de clients étaient fausses et d'autres documents soumis étaient également faux ;
  - b) La superficie des Immeubles n'était finalement pas celle affichée ;
  - c) Suite au défaut de paiement, un évaluateur a été envoyé sur place et a constaté que les immeubles étaient de valeur moindre que le financement accordé ;
33. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, L.D., dirigeante d'agence chez MPH a déclaré :
  - a) Qu'il y avait des irrégularités dans les dossiers transmis, entre autres, à Manuvie ;
  - b) Qu'il n'y avait pas d'analyste chez MPH qui analysait de nouveau les dossiers soumis, ce n'était pas la responsabilité de l'analyste de dire si le dossier était bien monté ou s'il répondait aux exigences du prêteur ;
34. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, N.H., directrice régionale MPH, a déclaré :
  - a) En décembre 2017, MPH a été avisé par Manuvie que l'intimée leur avait soumis un dossier, et ce, alors qu'elle avait été avisée de ne plus le faire ;
  - b) Elle a demandé le nom des clients afin qu'elle puisse regarder les dossiers et en parler avec l'intimée ;
  - c) L'intimée lui a dit qu'elle n'a pas rencontré les clients puisqu'elle était malade et ne pouvait pas se déplacer ;
  - d) Lors que le prêt est assuré, c'est envoyé à l'assureur qui envoie un évaluateur sur place voir des comparables. Quand il n'y a pas d'immeuble encore, c'est l'adresse de la maison modèle ;
  - e) Les dossiers 200522 et 200527 sont les mêmes ;
  - f) Au bureau de crédit, MCAP et Manuvie ne rapportent pas leurs hypothèques, elles n'apparaissent donc pas lorsqu'il est consulté ;
  - g) Elle a demandé à l'intimée d'expliquer comment elle avait fait deux transactions avec les mêmes documents et deux mises de fonds, mais elle ne pouvait lui expliquer ;

33-20-2212

PAGE : 6

- h) Les courtiers hypothécaires doivent vérifier la capacité financière des clients et c'est clair que dans le dossier de D.R., deux demandes de prêt ne fonctionnaient pas ;
- i) Il aurait dû y avoir une mention sur la deuxième demande qu'il y avait un autre prêt ;
- j) Il y a eu un prêt assuré et un prêt conventionnel et ces deux prêts ne vont pas dans le même système, alors l'assureur n'est au courant que d'un prêt ;

35. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'Intimée a déclaré :

- a) Le Promettant-acheteur lui a été référé par le promoteur immobilier ;
- b) Elle n'a pas rencontré le Promettant-acheteur et ne lui a pas parlé, considérant des problèmes de santé qui l'empêchaient de se déplacer ;
- c) Elle a fait une vérification visuelle des documents PDF et tout lui semblait cohérent ;
- d) Les documents étaient transmis à Manuvie par une plateforme informatique par une analyste de MPH qui vérifiait aussi les documents ;
- e) Elle a été convoquée par Multi-Prêts quant à ces dossiers et a été remerciée par la suite ;
- f) Elle n'avait aucune raison d'avoir des doutes dans ce dossier ;
- g) Au moment des prêts, les valeurs avaient du sens par rapport aux plans et au quartier ;
- h) Elle a arrêté de faire affaire avec ce promoteur ;
- i) C'est le promoteur qui communiquait avec elle pour lui dire qu'il avait trouvé un client et qu'il allait lui envoyer les plans et les documents dont elle avait besoin ;
- j) Suite à cela, elle a quitté le courtage hypothécaire ;

[8] C'est à la lumière de ces faits que le Comité de discipline devra examiner et décider du bien-fondé de la recommandation commune formulée par les parties ;

### III. Recommandations communes

[9] Me Goulet, conjointement avec l'intimée, demande au Comité de discipline d'imposer à l'intimée les sanctions suivantes :

Chef 1 : une suspension de 30 jours

Chefs 2a), b) et c) : une suspension de 30 jours

[10] À ces périodes de suspension concurrentes s'ajoute l'obligation de suivre trois (3) cours de formation continue afin d'éviter, pour le futur, la répétition de telles infractions ;

[11] Dans l'établissement de ces sanctions, les parties ont tenu compte des facteurs aggravants suivants :

- Le nombre d'années d'expérience de l'intimée (10 ans) ;
- La gravité objective des infractions ;
- L'image et la crédibilité de la profession ;
- Le fait que ces infractions se situent au cœur même de la profession ;

33-20-2212

PAGE : 7

- L'aveuglement volontaire de l'intimée ;
- Le fait que l'on utilise la même mise de fonds pour deux (2) prêts différents ;
- La mise en péril de la protection du public ;

[12] Pour les facteurs atténuants, les parties ont considéré les circonstances suivantes :

- Le plaidoyer de culpabilité de l'intimée ;
- L'absence d'antécédents disciplinaires ;
- Le fait que l'intimée a cessé de faire affaires avec le promoteur ;
- L'état de vulnérabilité de l'intimée à l'époque des faits reprochés ;
- Sa volonté de s'amender ;
- Son repentir et ses remords ;
- Le faible risque de récidive ;
- Le fait que l'intimée n'était pas l'instigatrice du stratagème ;

[13] De plus, les sanctions suggérées s'appuient sur les précédents jurisprudentiels suivants :

**Chef 1 :**

- *LeBel c. Craciun*, 2019 CanLII 8549 (QC OACIQ) ;
- *Frigon c. Renaud*, 2017 CanLII 33966 (QC OACIQ) ;
- *Bissonnette c. Lizotte*, 2014 CanLII 3118 (QC OACIQ) ;

**Chef 2 :**

- *Jacques c. Bogatcheva*, 2020 CanLII 36617 (QC OACIQ) ;
- *Gardner c. Larose*, 2018 CanLII 100226 (QC OACIQ) ;

[14] Cela dit, l'intimée est d'accord avec la présentation de Me Goulet, tout en rappelant qu'elle souffrait de problèmes de santé au moment des faits reprochés ;

#### **IV. Analyse et décision**

33-20-2212

PAGE : 8

[15] Tel que le soulignait le Tribunal des professions dans les affaires *Génier*<sup>2</sup> et *Vincent*<sup>3</sup>, « le Conseil de discipline n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence des suggestions conjointes et il doit y donner suite »<sup>4</sup> ;

[16] Cela dit, il demeure néanmoins que le Comité de discipline considère que les sanctions suggérées par les parties se situent aux limites de l'acceptable ;

[17] À prime abord, une suspension de 30 jours est particulièrement clémente vu la gravité des infractions commises ;

[18] Par contre, si l'on tient compte de l'état de santé de l'intimée, lequel constitue un facteur atténuant très important suivant la jurisprudence<sup>5</sup>, alors la sanction est juste et appropriée au cas de l'intimée ;

[19] À cela s'ajoute le fait que les parties ont prévu un volet éducatif à la sanction, assurant ainsi, pour l'avenir, la protection du public ;

[20] Finalement, l'intimée ayant choisi de se retirer du domaine du courtage hypothécaire, ceci constitue également un facteur favorisant une sanction plus clémente ;

[21] Pour l'ensemble de ces motifs, la recommandation commune sera entérinée par le Comité de discipline ;

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

**PREND** acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimée ;

**DÉCLARE** l'intimée coupable des chefs 1 et 2 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

**Chef 1:** 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* (R.L.R.Q., c. C-73.2, r.1) ;

**Chefs 2a), b) et c) :** pour avoir contrevenu à l'article 48 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C-73.2, r.1) ;

<sup>2</sup> *Notaires c. Génier*, 2019 QCTP 79 (CanLII) ;

<sup>3</sup> *Pharmaciens c. Vincent*, 2019 QCTP 116 (CanLII) ;

<sup>4</sup> *Ibid.*, par. 11 ;

<sup>5</sup> *Cloutier c. Ingénieurs forestiers*, 2004 QCTP 36 (CanLII) ;  
*ChAD c. Lorusso*, 2008 CanLII 60800, (QC CDCHAD) ;

33-20-2212

PAGE : 9

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1, 2a), b) et c) de la plainte;

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

**Chef 1 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (D6670) de l'intimée pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire ;

**Chefs 2a), b) et c) :**

**ORDONNE** sur chacun des chefs 2a), b) et c) la suspension du permis de courtier immobilier (D6670) de l'intimée pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire ;

**ORDONNE** que les périodes de suspension imposées sur les chefs 1, 2a), b) et c) soient purgées de façon concurrente entre elles ;

**ORDONNE** à l'intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire d'un permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, les formations d'une durée de deux (2) heures intitulées :

- *Identification et vérification d'identité : savoir à qui on a affaire ;*
- *La documentation d'un dossier;*
- *Éthique et déontologie : courtier agissant principalement en courtage résidentiel ;*

et dispensées par le service de formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toutes autres formations équivalentes accréditées par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, à défaut de quoi, son droit d'exercer ses activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi lesdites formations ou toute autre formation équivalente accréditée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour obtenir la délivrance d'un permis ;

33-20-2212

PAGE : 10

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans *Le Courrier du Sud* à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire ;

**PRONONCE** une ordonnance de non-publication, de non-diffusion et de non-divulgence de tout renseignement ou information de nature financière ou nominative concernant les personnes mentionnées dans la plainte et dans les pièces P-1 à P-28, le tout suivant l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* ;

**ORDONNE** que tous les frais de l'instance soient à la charge de l'intimée, incluant les frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

---

Me Patrick de Niverville, avocat  
Président

---

M. Denis Bureau, courtier immobilier  
Membre

---

M. Michel Paquin, courtier immobilier  
Membre

Me Vanessa J. Goulet  
Procureure de la partie plaignante

Mme Yanik Langlois (personnellement)  
Partie intimée

Date d'audience : 26 juin 2020 (par visioconférence)

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2192

DATE : 11 novembre 2020

---

LE COMITÉ : Me Jean-Sylvain Pelletier, avocat	Vice-président
M. Renaud Thibault, courtier immobilier	Membre
M. Michel Paquin, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**DJIBRIL TOURÉ**, (G2470)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

[1] Le 19 août 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait de façon virtuelle par le logiciel ZOOM pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-20-2192 ;

[2] Le syndic adjoint plaignant était alors représenté par Me Isabelle Martel et l'intimé se représentant seul, était sans avocat ;

### I. La plainte

[3] L'intimé, Djibril Touré, fait l'objet d'une plainte datée du 24 mars 2020 et comportant deux chefs d'accusation, soit :

*« 1- Le ou vers le 29 mars 2018, l'intimé a produit et remis une lettre aux emprunteurs N. J., S. A., D. R. et D. A. de " pré-approbation de votre demande de prêt hypothécaire " émanant de l'agence Centre Hypothécaire Dominion, laquelle était imprécise et ambiguë, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69 et 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

33-20-2192

PAGE : 2

*2- Le ou vers le 29 mars 2018, l'intimé a produit et remis une lettre aux emprunteurs N. J., S. A., D. R. et D. A. de " pré-approbation de votre demande de prêt hypothécaire " émanant de l'agence Centre Hypothécaire Dominion et ce alors qu'il agissait pour l'Agence Z Immobilier, commettant ainsi une infraction aux articles 62 et 69, 114 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ainsi qu'à l'article 11 de la Loi sur le courtage immobilier.*

[4] Suite à des discussions préalables à l'audition avec la procureure du plaignant et à des échanges avec le Comité de discipline lui permettant d'avoir réponse à toutes ses questions et de bien comprendre les conséquences de sa décision, l'intimé a enregistré un plaidoyer de culpabilité à l'encontre de chacun des deux chefs de la plainte disciplinaire;

[5] En vertu de la règle prohibant les condamnations multiples, le Comité doit se prononcer sur toutes les infractions alléguées dans les chefs d'accusation; Me Martel a eu l'opportunité de préciser au Comité lequel des liens de rattachement lui semblait le plus pertinent pour chacun des chefs de la plainte, soit l'article 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité pour le premier chef et l'article 114 du même règlement pour le second chef ;

[6] En conséquence et séance tenante, le Comité a déclaré l'intimé coupable de toutes les infractions reprochées, sous réserve des arrêts conditionnels décrits au dispositif de la présente décision ;

[7] Les parties ont alors procédé aux représentations sur sanction ;

## **II. Preuve commune sur sanction**

[8] Me Martel a déposé les pièces P-1 à P-29 ainsi qu'un « Résumé des faits » (P-30) ; elle les a discutées brièvement, attirant l'attention du Comité sur les pièces les plus importantes justifiant, selon elle, la plainte disciplinaire et la condamnation de l'intimé;

[9] À la suite d'échanges avec le Comité, l'intimé a accepté que ces pièces P-1 à P-30, qu'il avait déjà reçues et examinées, soient déposées de consentement;

[10] Cette preuve permet de constater les faits suivants faisant partie du résumé des faits (pièce P-30) reproduit ci-après:

*1. L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier hypothécaire (G2470) depuis le 16 octobre 2013, **pièce P-1** ;*

*2. Tel qu'il appert de la pièce P-1, l'Intimé est rattaché au moment des présentes à l'Agence 9344-8678 Québec inc., faisant notamment affaire sous le nom de Z immobilier ;*

33-20-2192

PAGE : 3

3. L'Académie Préscolaire Mon Départ Inc. est immatriculé au registre des entreprises du Québec, les administrateurs sont N.J. et S.A., tel qu'il appert de l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-2** ;

4. Le 26 février 2015, N.J., S.A. (administrateurs de L'Académie Préscolaire Mon Départ Inc.), D.R et D.A. (« Promettant-acheteurs ») signent une lettre d'entente de location avec option d'achat à 779 000\$ rédigé sur papier standard avec les propriétaires de l'immeuble sis sur l'avenue Hingston, Montréal (« Immeuble »), Construction Habitek et Planchers Exo Concept (« Propriétaires »), tel qu'il appert de l'entente de proposition et de l'addenda à l'offre d'achat datée du 23 décembre 2015, en liasse, **pièce P-3** ;

5. L'entente, pièce P-3, établit notamment :

- a. Une location sur 24 mois ;
- b. Un loyer de 3 500\$/mois et 1 000\$/mois devant servir au comptant nécessaire à l'achat de l'Immeuble ;
- c. En cas d'annulation par les Promettant-acheteurs, l'acompte sera remis au Vendeur ;
- d. À défaut de pouvoir acheter à l'échéance du terme, les Promettant-acheteurs bénéficieront d'un délai supplémentaire de 6 mois aux mêmes conditions Pièce P-30;

6. Le 23 décembre 2015, les Promettant-acheteurs et les Propriétaires signent un addenda à l'offre d'achat, pièce P-3, lequel établit notamment :

- a. Que les Propriétaires font mention du défaut de paiements des Promettants acheteurs;
- b. Dressent un portrait de la situation à ce jour ;
- c. Que les Promettant-acheteurs devront fournir au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2017 une preuve bancaire aux Propriétaires à l'effet qu'il possède la somme de 40 000\$ pour l'achat de l'Immeuble afin de bénéficier d'une extension au 1<sup>er</sup> octobre 2017 ;
- d. En l'absence de cette preuve bancaire, l'offre d'achat prendra fin et les promettants-acheteurs devront quitter les lieux pour le 30 juin 2017 ;
- e. S'il y a extension jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2017, les Promettant-acheteurs s'engagent à fournir une preuve officielle de préapprobation par une banque au montant de 779 000\$ ; ces derniers bénéficieront d'un délai supplémentaire jusqu'au 30 décembre 2017 pour officialiser la vente ;

7. Le 20 avril 2017, les Promettant-acheteurs et les Propriétaires signent une convention notariée concernant la location de l'Immeuble et l'option d'achat dans laquelle les grandes lignes de l'entente et une clause de préapprobation précise que les Promettant-acheteurs s'engagent à fournir une préapprobation hypothécaire en

33-20-2192

PAGE : 4

vue de l'acquisition de l'immeuble au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2018, tel qu'il appert de la convention, **pièce P-4** ;

8. Plus particulièrement la Convention, pièce P-4, prévoit que Le Promettant-acheteur s'engage à fournir une préapprobation hypothécaire en vue de l'acquisition dudit immeuble au plus tard le premier avril deux mille dix-huit (2018) ;

9. Entre le 1<sup>er</sup> mai 2017 et le 9 février 2018, les Promettant-acheteurs, les Propriétaires et la notaire Quevillon s'échangent des courriels relativement à la préapprobation hypothécaire, tel qu'il appert des échanges de courriels **pièce P-5** ;

10. Dans le courriel du 9 février 2018, pièce P-5, les Promettant-acheteurs font mention qu'ils ont accumulé la somme d'environ 40 000\$ versé dans le compte du notaire et qu'une somme du même montant a été amassée de leur côté pour la transaction ; il est également mentionné que leur courtier hypothécaire a dit que « pour un travailleur autonome il n'est pas possible de faire une demande de préapprobation ... », et qu'ils font toutes les démarches possibles ;

11. Le 15 mars 2018, les Promettant-acheteurs signent un contrat de courtage hypothécaire avec l'Intimé, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif, **pièce P-6** ;

12. Le 29 mars 2018, le Centre hypothécaire Dominion émet une lettre intitulée « Pré-approbation de votre demande prêt hypothécaire », laquelle est signée par l'Intimé et porte l'en-tête de Centre hypothécaire Dominion, tel qu'il appert de ladite lettre, **pièce P-7** ;

13. À une date indéterminée, les échanges de messages texte ont lieu entre l'un des Propriétaires et Anouar Al Anjri ; il lui est demandé si l'Intimé détient un permis de courtier et s'il est à son emploi, tel qu'il appert de la **pièce P-8** ;

14. Entre le 1<sup>er</sup> et 3 avril 2018, l'un des Propriétaires et l'Intimé échangent des courriels, tel qu'il appert des échanges de courriels, **pièce P-9** ;

15. Il est notamment soulevé dans ces échanges de courriels, pièce P-9 :

- a. Le manque de précision quant aux conditions mentionnées à la lettre d'approbation ;
- b. Demande de confirmation que la liquidité dont dispose les Promettant-acheteurs est d'au moins 37 900\$ ;
- c. Rétère que les informations manquantes doivent être envoyées pour le lendemain (4 avril) midi ;
- d. L'Intimé fait part de son intention de se retirer du dossier ;

16. Entre les 4 et 5 avril 2018, des communications sont échangées entre Arishma D. Gokhool, avocate, Anne-Marie Quevillon, notaire, les Promettant-acheteurs et l'intimé, tel qu'il appert des échanges de courriels **pièce P-10** et de la lettre d'Arishma D. Gokhool, avocate à Anne-Marie Quevillon, notaire, **pièce P-11** ;

33-20-2192

PAGE : 5

17. Par la lettre, pièce P-11, Me Gokhool avise la notaire Quevillon de ne pas remettre l'acompte de 39 001,50\$ aux Propriétaires vu la tout autre interprétation entourant la lettre de préapprobation hypothécaire ;

18. S'en suit de plusieurs échanges de courriels, pièce P-10, lesquels soulèvent notamment :

- a. L'un des Propriétaires réitère ses questions à l'égard de la lettre de préapprobation hypothécaire ;
- b. Me Gokhool soulève que la convention stipule que les Promettant-acheteurs doivent fournir une préapprobation hypothécaire sans autre condition spécifique ;
- c. Que la préapprobation a confirmé la capacité d'obtenir un prêt de 701 100\$ ;
- d. Que pour la mise de fonds de 10%, les Promettant-acheteurs disposent déjà de 39 000\$ détenus par la notaire et de 25 000\$ en liquidités ;
- e. Qu'ils seront en mesure de déposer avant la fin du mois un autre 10 000\$ ; le 3 000\$ restant sera accumulé entre avril et juin ;

19. Le 5 avril 2018, Arishma D. Gokhool, avocate envoie une nouvelle missive à la notaire Quevillon, mentionnant les points mentionnés au paragraphe précédent, tel qu'il appert de la lettre, **pièce P-12** ;

20. Le 9 avril 2018, suite à une demande d'informations auprès de la BMO par l'un des Propriétaires, ce dernier est informé que la banque peut fournir une préapprobation hypothécaire sans tenir compte de la mise de fonds détenue par l'emprunteur, tel qu'il appert des échanges de courriels, **pièce P-13** ;

21. Toujours le 9 avril 2018, l'un des Propriétaires communique avec Anoura Al Anjri, directeur d'agence de Centre hypothécaire Dominion et lui demande de confirmer que la lettre de préapprobation est valide, qu'elle tenait compte de la mise de fonds des clients et des frais de démarrage, tel qu'il appert des échanges de courriels et lettre **pièce P-14 et pièce P-15** ;

22. Anouar Al Anjir informe les Propriétaires qu'il lui est interdit de donner des informations sur leurs clients puisque ces informations sont confidentielles ;

23. Le 9 avril 2018, Arishma D. Gokhool, avocate transmet une lettre aux propriétaires en réponse au courriel du 6 avril mentionnant que les Promettant-acheteurs confirment qu'ils ont la capacité de signer l'acte de vente pour l'achat de l'Immeuble en juillet, tel qu'il leur a déjà été confirmé par l'Intimé, dans la mesure où ils obtiennent une nouvelle préapprobation hypothécaire, tel qu'il appert de la **pièce P-16** ;

24. Toujours le 9 avril 2018, l'un des Propriétaires dépose une demande d'assistance auprès de l'OACIQ, tel qu'il appert de ladite demande, **pièce P-17** ;

33-20-2192

PAGE : 6

25. Le 17 avril 2018, les Propriétaires signent et envoient une lettre de résiliation de la convention, pièce P-4, aux Promettant-acheteurs dû au manquement à la clause de préapprobation hypothécaire ; Ils demandent aussi la libération des lieux pour le 30 juin 2018, tel qu'il appert de la lettre de résiliation, **pièce P-18** ;

26. Le 4 mai 2018, la notaire Quevillon confirme aux Propriétaires et Promettant-acheteurs avoir reçu le dépôt du mois d'avril et mentionne qu'à titre de notaire, elle ne peut prendre position, tel qu'il appert de la lettre et de l'envoi de celle-ci par courriel, **pièce P-19 et pièce P-20** ;

27. Le 8 mai 2018, l'un des Propriétaires envoie la correspondance de la notaire Quevillon, pièce P-20, à l'analyse de l'OACIQ, Lucie Hynes et lui indique que la question de la mise de fonds devra être débattue en justice, tel qu'il appert de la pièce P-20 ;

28. Le 25 mai 2018, les Promettant-acheteurs signent une nouvelle demande hypothécaire, tel qu'il appert de la **pièce P-21** ;

29. Le 9 octobre 2018, les Promettant-acheteurs avisent les Propriétaires qu'ils acceptent de quitter les lieux pour le 30 juin 2019 en échange de la remise immédiate du dépôt de 40 000\$ fait chez le notaire, tel qu'il appert de la lettre **pièce P-22** ;

30. Le 29 janvier 2019, l'Intimé indique à l'OACIQ qu'il désire mettre fin à ses activités de courtage hypothécaire, mais conserver ses droits acquis, tel qu'il appert de la demande de suspension de permis, **pièce P-23** ;

31. Le 12 avril 2019, une décision est rendue le Juge Bachand de la Cour supérieure concernant une poursuite des Propriétaires à l'endroit des Promettant-acheteurs, tel qu'il appert du procès-verbal, **pièce P-24** ;

32. Le procès-verbal, pièce P-24, stipule notamment :

- a. Que les Propriétaires ont manifesté leur intention de résilier l'entente de vente au motif de l'irrégularité de la lettre de préapprobation hypothécaire ;
- b. Que la lettre pièce P-8 ne fait pas mention de l'identité du prêteur, du taux d'intérêt ni les conditions assujetties ;
- c. Le juge Bachand voit mal comment ce document pourrait permettre d'atteindre l'objectif de rassurer les Propriétaires quant à la capacité financière des Promettant-acheteurs ;
- d. Que cette lettre semble réellement susceptible d'induire le lecteur en erreur;
- e. Que la promesse d'achat des Promettant-acheteurs est résiliée en raison du défaut de respecter certaines conditions de l'entente ;
- f. Que les Promettant-acheteurs doivent quitter les lieux au plus tard le 30 juin 2019, sauf entente ;

33-20-2192

PAGE : 7

33. Le 20 mai 2019, les Promettant-acheteurs obtiennent un sommaire d'hypothèque auprès de Centres hypothécaire Dominion Altitude, tel qu'il appert du sommaire d'hypothèque, **pièce P-25** ;

34. Le 27 août 2019, les Promettant-acheteurs font une demande de prêt hypothécaire auprès de B2B Bank, tel qu'il appert du Mortgage application, **pièce P-26** ;

35. Le 28 août 2019, la Banque Laurentienne confirme au Plaignant que les Promettant-acheteurs ne sont pas allés au bout du processus, tel qu'il appert de ladite communication, **pièce P-27** ;

36. Le 19 septembre 2019, l'immeuble est vendu à J.B. pour la somme de 837 600\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-28** ;

37. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'un des Vendeurs a déclaré :

- a. En novembre 2017, elle avait un autre acheteur qui était intéressé ;
- b. Ce sont les Promettant-acheteurs qui l'ont contacté en mars 2018 demandant plus de temps pour obtenir leur financement, ils sont donc allés voir un notaire afin d'obtenir un document légal ;
- c. Elle ne voulait pas de modification de la date du 1<sup>er</sup> avril 2018, elle devait avoir une preuve de financement de la banque, sinon les Promettant-acheteurs devaient quitter en juillet ;
- d. Qu'il y a eu un défaut de paiement le 29 mai 2018 et avoir pris la somme dans le compte en fiducie ;
- e. En date du 16 août 2018, 10 000\$ était encore dû par les Promettant-acheteurs ;
- f. Les Promettant-acheteurs lui ont dit qu'ils ne passaient pas auprès de la BMO, BNC et l'Intimé leur aurait dit qu'il allait passer ;
- g. Le 25 mars 2018, les Promettant-acheteurs lui disent qu'ils sont préapprouvés, mais quand elle a eu la lettre d'approbation, avoir constaté que c'était n'importe quoi : pas de montant, aucune trace de la mise de fonds ;
- h. Avoir appelé l'Intimé après avoir lu la lettre d'approbation hypothécaire pour savoir s'il avait un permis et la chicane a pogné – lui avoir dit que s'il avait tout fait selon les règles de l'art tout était ok mais sinon il y aurait du trouble ;
- i. L'Intimé s'est retiré du dossier par la suite ;
- j. Selon elle une préapprobation c'est un document qui confirme qu'une banque approuve le financement ;

33-20-2192

PAGE : 8

- k. Les Promettant-acheteurs voulaient ouvrir une 5<sup>e</sup> garderie et se donnait un délai deux ans pour acheter l'Immeuble ;
- l. Avoir demandé aux Promettant-acheteurs de quitter les lieux et les avoir poursuivis en justice ;
- m. Avoir affiché l'Immeuble sur Du Proprio avec des locataires qui ne voulaient pas quitter ;
- n. À la base, elle ne voulait pas louer l'Immeuble, mais le vendre ;

38. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, le directeur d'agence de l'Intimé a déclaré :

- a. Ne pas pouvoir s'occuper du dossier des Promettant-acheteurs et l'avoir référé à l'un de ses courtiers ;
- b. Ne pas donner d'informations sur ses clients ;
- c. Ne pas s'être impliqué dans le dossier ;
- d. Que l'Intimé est un courtier d'expérience ;
- e. S'impliquer pour la conformité des documents et quand le dossier n'est pas approuvé et ne répond pas aux critères ;
- f. Ne pas savoir quelle était l'institution financière ;
- g. Selon lui, la préapprobation est basée uniquement sur le bureau de crédit ;
- h. Avoir lu le courriel des Propriétaires et ne pas avoir répondu à ses questions puisqu'il n'a pas indiqué quel était son rôle dans la transaction ;
- i. Vouloir savoir à qui il s'adressait et le Vendeur ne lui a pas répondu ;
- j. Avoir contacté l'Intimé et il lui a dit qu'il s'occupait de ça ;
- k. Ne pas avoir vu ça comme un problème ;

39. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, N.J., l'un des Promettant-acheteur, a déclaré :

- a. Connaître l'Intimé puisqu'il a travaillé avec lui à la RBC ;
- b. L'Intimé était son courtier hypothécaire ;
- d. Que l'Intimé lui a demandé des documents, dont sa cote de crédit ;
- e. Avoir demandé à l'Intimé s'ils passaient au crédit; lui avoir dit que oui ; lui avoir dit qu'il avait besoin d'une lettre pour remettre aux Propriétaires ;

33-20-2192

PAGE : 9

- f. Suite à la conversation houleuse entre l'Intimé et l'un des Propriétaires, l'Intimé ne voulait pas continuer dans le dossier parce qu'il ne s'était jamais fait parler comme ça ;
- g. Que selon lui, l'Intimé a fait son travail et a fait une lettre de préapprobation ;
- h. Que les Propriétaires n'ont pas accepté la lettre et n'avoit aucune idée comment ça marche ;
- i. Que l'Intimé a 20 ans d'expérience et lui dit qu'il va s'occuper de tout;
- j. Croire que les Propriétaires ont bloqué la vente parce que le triplex valait 100 000\$ de plus que lors de la signature de l'entente ;
- k. Avoir accumuler 40-42 000\$, avoir la balance ; 20 000\$ d'accumulé et que son frère allait lui prêter de l'argent c'était certains qu'il allait avoir la balance ;
- k. Que s'ils n'achetaient pas les Propriétaires conservaient le dépôt ;

40. Dans le cadre de l'enquête du Plaignant, l'Intimé a déclaré :

- a. Ne pas avoir envoyé de demande au prêteur ou à une institution financière ;
- b. Avoir dit au Promettant-acheteurs ne pas être en mesure de donner une lettre d'approbation hypothécaire, même s'il avait tous les documents ;
- c. Que les Promettant-acheteur sont travailleurs autonomes et s'être basé sur les critères d'admissibilité de Genworth pour travailleur autonome (Solution A) pour les qualifier, qui leur a alors remis une lettre de prêt conditionnelle ;
- d. L'un des Vendeurs a communiqué avec lui pour lui demander son numéro de permis, ne pas lui avoir donné et l'avoir référé au site de l'OACIQ ;
- e. Ne pas avoir d'anomalie dans la lettre qu'il a fait, plusieurs courtiers le font et il savait que cette lettre serait remise aux propriétaires ;
- f. Que N.J., l'un des Promettant-acheteurs, était un ancien collègue (2004-2015) de la Banque Royale avant de quitter pour créer une garderie ;
- g. N.J., l'un des Promettant-acheteurs n'avait pas fait ses impôts des deux dernières années, l'avoir référé à un comptable pour régulariser la situation ;
- h. Aucune banque ne fait de préapprobation pour un travailleur autonome;
- i. Avoir retourné le dossier à N.J. ;
- k. Avoir pris les chiffres en sa possession pour la lettre de préapprobation hypothécaire ;

33-20-2192

PAGE : 10

- k. *Qu'il n'avait aucune raison de faire une lettre s'il savait que les Promettant-acheteurs ne seraient pas approuvés ;*
- l. *Ne pas demander de documents lorsqu'il fait une préapprobation – demander le talon de paie parce que quand la demande est faite le prêteur veut les documents récents ;*
- m. *Ne pas avoir numérisé les documents de N.J. parce que la demande n'a pas fonctionné ;*
- n. *Avoir les documents nécessaires pour la preuve de revenus et 40 000\$ en fiducie ;*
- o. *Ne pas donner de lettres de préqualification juste pour l'image ;*
- p. *Penser que l'Immeuble rentrait dans le programme Genworth ;*
- q. *Il n'y a pas de lettre pour l'Agence Z immobilier mais unique pour Centre hypothécaire Dominion ;*

41. *L'Intimé n'a aucun antécédent disciplinaire ;*

42. *Les parties déposent la Capsule 200783, « Approbation hypothécaire : le document requis », pièce P-29 ;»*

[11] Le Comité reviendra sur certains de ces faits dans son analyse pour discuter du caractère approprié de la sanction suggérée par les parties;

[12] Me Martel a également déposé un document titré *Recommandations sur sanction du plaignant*;

[13] L'intimé a eu des discussions préalables avec Me Martel sur la présentation d'une sanction commune, mais lors de l'audition avec le Comité, il a eu des hésitations et a requis des explications supplémentaires ;

[14] Après les explications satisfaisantes données à l'intimé concernant les différentes sanctions prévues à la *Loi sur le courtage immobilier du Québec*, sur la question des frais de l'instance et sur les justifications jurisprudentielles supportant les demandes du plaignant, l'intimé a accepté que les demandes de sanctions présentées par Me Martel soient communes;

### III. **Recommandations communes**

[15] Les parties recommandent donc, de façon conjointe, d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

- Chef 1: une amende de 2 000 \$ ;

33-20-2192

PAGE : 11

- Chef 2 : une amende de 2 000 \$ ;
- Tous les frais de la présente instance disciplinaire, en réduisant ceux pour la signification de la présente décision.

[16] Enfin, ces propositions de sanctions sont supportées sur les précédents jurisprudentiels suivants, soumis par Me Martel :

*Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)

#### **Chef 1**

- *LeBel c. Lapolla*, 2015 CanLII 51293 (QC OACIQ);
- *LeBel c. Lapolla*, 2016 CanLII 5708 (CQ OACIQ)
- *LeBel c. Brunet*, 2009 CanLII 92303 (QC OACIQ)
- *Castiglia c. Chouman*, 2010 CanLII 100130 (QC OACIQ)
- *Cayer c. Ktiri*, 2016 CanLII 16429 (QC OACIQ)

#### **Chef 2**

- *Castiglia c. Banko*, 2009 CanLII 92252 (QC OACIQ)
- *Deschamps c. Brun*, 2015 CanLII 14555 (QC OACIQ)
- *Castiglia c. Pruneau*, 2006 CanLII 84430 (QC OACIQ)

[17] En conséquence, les deux parties demandent au Comité d'entériner les sanctions suggérées ;

## **IV. Analyse et décision**

[18] Avant de décider du bien-fondé des recommandations communes formulées par les parties, le Comité considère que certaines précisions s'imposent quant au rôle restreint du Comité dans le contexte ;

### **A-Le rôle du Comité**

[19] Il est bien établi que les recommandations communes ont une fonction importante en droit disciplinaire<sup>1</sup>;

[20] À cet effet, le conseil fait sienne l'analyse pertinente sur le rôle du Comité dans un cas similaire, présenté dans une décision récente du Comité de discipline de l'OACIQ sous l'affaire *Bergeron*<sup>2</sup> rendue le 29 avril 2019 :

1. *Deschamps c. Martin*, 2015 CanLII, 92466 (QC OACIQ), *Pinet c. Magete*, 2014 CanLII, 43819 (QC OACIQ);

2. *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bergeron*, 2019 CanLII 55825 (QC OACIQ);

33-20-2192

PAGE : 12

[22] *Tel que le soulignait, à plusieurs reprises, le Tribunal des professions<sup>3</sup> :*

*« Lorsque deux parties formulent une suggestion commune, **elles doivent avoir une expectative raisonnable que cette dernière sera respectée.** Pour cette raison, une suggestion commune formulée par deux avocats d'expérience devrait être respectée. <sup>4</sup> (Nos soulignements)*

[23] *La Cour suprême rappelait ce principe fondamental dans l'arrêt R. c. Anthony-Cook<sup>5</sup> comme suit :*

*[25] Le fait, pour les avocats du ministère public et de la défense, de convenir d'une recommandation conjointe relative à la peine en échange d'un plaidoyer de culpabilité constitue une pratique acceptée et tout à fait souhaitable. Les ententes de cette nature sont monnaie courante, et **elles sont essentielles au bon fonctionnement de notre système pénale et de notre système de justice en général.** Habituellement, de telles ententes n'ont rien d'exceptionnel, et les juges du procès les acceptent d'emblée. À l'occasion cependant, une recommandation conjointe peut sembler trop clémente, ou peut-être trop sévère, et le juge du procès n'est pas tenu de l'accepter (Code criminel, L.R.C. 1985, c. C-46, sous-al. 606(1.1)b)(iii)). Dans de tels cas, **les juges ont besoin d'un critère pour apprécier le caractère acceptable de la recommandation conjointe. La question se pose alors : quel critère appliquer?** (Nos soulignements)*

[24] *D'autre part, la Cour suprême soulignait que seul le critère de l'intérêt public doit guider un tribunal lorsqu'il analyse le bien-fondé d'une recommandation commune :*

*[29] Le troisième critère, appelé communément **le critère de l'« intérêt public »**, a été élaboré dans un rapport ontarien intitulé *Report of the Attorney General's Advisory Committee on Charge Screening, Disclosure, and Resolution Discussions* (1993), (le « rapport du comité Martin »)<sup>[2]</sup>. **Selon ce critère, le juge du procès [TRADUCTION] « ne devrait écarter une recommandation conjointe que si la peine proposée est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou si elle n'est pas par ailleurs dans l'intérêt public »** (p. 327 (italiques omis)). Un certain nombre de cours d'appel provinciales ont aussi adopté ce critère (voir, par exemple, R. c. Dorsey, (1999), 1999 CanLII 3759 (ON CA), 123 O.A.C. 342, par. 11; R. c. Druken, 2006 NLCA 67 (CanLII), 261 Nfld. & P.E.I.R. 271, par. 29; R. c. Nome, 2002 BCCA 468 (CanLII), 172 B.C.A.C. 183, par. 13-14). **L'appelant appuie ce critère, en raison principalement du fait qu'il prévoit [TRADUCTION] « un seuil élevé et vise à inspirer, chez l'accusé qui a renoncé à son droit à un procès, la confiance que la recommandation conjointe qu'il a obtenue en retour d'un plaidoyer de culpabilité sera respectée par le juge chargé de la détermination de la peine »** (R. c. Cerasuolo (2001), 2001 CanLII 24172 (ON CA), 151 C.C.C. (3d) 445 (C.A. Ont.), par. 8). (Nos soulignements)*

3 *Infirmières et infirmiers auxiliaires c. Ungureanu*, 2014 QCTP 20 (CanLII);  
*Chan c. Médecins*, 2014 QCTP 5 (CanLII);  
*Gauthier c. Médecins*, 2013 QCTP 89 (CanLII);

4 *Infirmières et infirmiers auxiliaires c. Ungureanu*, op. cit., note 2, par. 21;

5 2016 CSC 43 (CanLII);

(...)

[31] Après avoir examiné les diverses possibilités, je crois que **le critère de l'intérêt public**, tel qu'il est développé dans les présents motifs, est celui qui s'impose. Il est plus rigoureux que les autres critères proposés et **il reflète le mieux les nombreux avantages que les recommandations conjointes apportent au système de justice pénale ainsi que le besoin correspondant d'un degré de certitude élevé que ces recommandations seront acceptées**. De plus, il diffère des critères de « justesse » employés par les juges du procès et les cours d'appel dans les audiences classiques en matière de détermination de la peine et, en ce sens, il aide les juges du procès à se concentrer sur les considérations particulières qui s'appliquent lors de l'appréciation du caractère acceptable d'une recommandation conjointe. Dans la mesure où l'arrêt Douglas prescrit le contraire, j'estime avec égards qu'il est mal fondé et qu'il ne devrait pas être suivi.

[32] Selon le critère de l'intérêt public, **un juge du procès ne devrait pas écarter une recommandation conjointe relative à la peine, à moins que la peine proposée soit susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou qu'elle soit par ailleurs contraire à l'intérêt public**. Mais que signifie ce seuil? Deux arrêts de la Cour d'appel de Terre-Neuve-et-Labrador sont utiles à cet égard. (Nos soulignements)

[25] Enfin, la Cour suprême insiste sur les bénéfices associés au plaider de culpabilité suivi d'une recommandation commune :

[35] **Les plaidoyers de culpabilité consentis en échange de recommandations conjointes relatives à la peine constituent une [TRADUCTION] « partie appropriée et nécessaire de l'administration de la justice criminelle »** (rapport du comité Martin, p. 290). Lorsque les ententes sur le plaider sont « menées correctement, [elles] sont bénéfiques non seulement pour les accusés, mais aussi pour les victimes, les témoins, les avocats et l'administration de la justice en général » (rapport du comité Martin, p. 281 (italiques omis)).

[36] **Les personnes accusées tirent un avantage à plaider coupable en échange d'une recommandation conjointe relative à la peine** (voir D. Layton et M. Proulx, *Ethics and Criminal Law* (2<sup>e</sup> éd. 2015), p. 436). L'avantage le plus évident est le fait que le ministère public accepte de recommander une peine que l'accusé est disposé à accepter. **Cette recommandation est susceptible d'être plus clémente que ce à quoi l'accusé pourrait s'attendre à l'issue d'un procès ou d'une audience de détermination de la peine contestée**. Les personnes accusées qui plaident coupables rapidement sont en mesure de minimiser le stress et les frais liés aux procès. De plus, pour ceux qui éprouvent des remords sincères, un plaider de culpabilité offre une occasion de commencer à reconnaître leurs torts. Pour de nombreux accusés, **il est crucial de favoriser au plus haut point la certitude quant au résultat** — et une recommandation conjointe, même si elle n'est pas inviolable, offre à cet égard une assurance considérable. (Nos soulignements)

## B) Les éléments inculpataires et disculpatoires

33-20-2192

PAGE : 14

[20] Conformément aux enseignements de la jurisprudence sur sanction <sup>6</sup>, le Comité retient certains facteurs inculpataires et disculpatoires pour supporter sa décision sur la sanction appropriée sur les deux chefs d'accusation :

**Facteurs inculpataires :**

- Le manque de professionnalisme et la négligence de l'intimé dans la rédaction de sa lettre du 29 mars 2018 (P-7);
- La gravité objective de la faute à la lumière des enseignements de la Capsule 200783 du 12 janvier 2016 (P-29) ;
- Une lettre de pré-approbation trop vague, imprécise et carentielle sur des éléments essentiels (nom et coordonnées du prêteur, montant du prêt, nom et coordonnées du responsable du prêt, etc.) ;
- L'absence de vérification préalable par l'intimé ;
- Les préjudices subis par les vendeurs ;
- Les commentaires lapidaires du jugement du 12 avril 2019 (P-24) ;
- D'avoir induit en erreur le public et les parties impliquées, tant par sa lettre P-7 que la mauvaise désignation de son agence.

**Facteurs disculpatoires :**

- L'intimé n'a aucun d'antécédent disciplinaire ;
- Il a collaboré au processus disciplinaire ;
- Sans reconnaître réellement ses fautes, l'intimé plaide coupable à la première occasion et évite un procès avec des témoins ;
- Il a révoqué son permis auprès de l'OACIQ et ne pratique plus comme courtier depuis janvier 2019 (P-23).

**C) La sanction appropriée**

[21] À la lumière de ces enseignements et des faits pertinents, le Conseil considère que les recommandations communes présentées par les parties sont appropriées dans le contexte des infractions commises, quoique, sans être démesurément clémentes, elles se situent cependant dans la limite inférieure des sanctions acceptables;

---

<sup>6</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA), para. 39.

33-20-2192

PAGE : 15

[22] Bien que les autorités jurisprudentielles déposées présentent l'amende minimale (la somme de 2,000\$ depuis 2018 <sup>7</sup>) comme la sanction parfois appropriée dans ce genre de faute, particulièrement pour le premier chef, plusieurs facteurs aggravants militent contre l'intimé;

[23] En effet, et notamment, sa négligence importante et sa désinvolture dans la rédaction de sa lettre de pré-approbation du 29 mars 2018, l'absence de remords, l'absence de reconnaissance de ses fautes lors de l'enquête, les préjudices subis par les vendeurs qui ont dû exercer des recours judiciaires pour faire valoir leurs droits, et les commentaires accablants du juge de la Cour Supérieure du Québec dans le jugement du 12 avril 2019 (P-24) concernant la fausseté de la lettre du 29 mars 2018 de l'intimé, participent à considérer que l'amende minimale suggérée est clémentine;

[24] N'eut été que l'intimé a révoqué son permis en 2019, le Comité croit qu'il y aurait ici de sérieux risques de récidives;

[25] Une sanction imposée par le Comité, tout en visant la protection du public, doit avoir un effet éducatif auprès de l'intimé et un effet dissuasif auprès des autres membres de la profession <sup>8</sup>;

[26] De plus, le but de la sanction n'est pas de punir l'offensant, mais de corriger un comportement fautif <sup>9</sup>;

[27] Enfin, le comité constate que les chefs 1 et 2 sont reliés directement à la même pièce P-7 du 29 mars 2018; il y a donc un *continuum* d'évènement;

[28] Sans la présence des facteurs atténuants importants décrits ci-haut, ce genre de faute grave aurait autrement été sanctionné par une amende sévère;

[29] Considérant l'ensemble de ces motifs, les recommandations communes seront donc entérinées par le Comité et la demande de réduire les frais reliés à la signification de la décision sera accordée;

[30] Pour les fins du dispositif de la présente décision, le Comité retiendra l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* comme lien de rattachement pertinent pour le chef 1 et l'article 114 de ce même Règlement comme lien de rattachement pertinent pour le chef 2.

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

7 Article 98, Loi sur le courtage immobilier du Québec, lequel permet au Comité de discipline d'imposer une amende de 2,000\$ à 50,000\$ pour assurer adéquatement la protection du public;

8 *Ouellet c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2006 QCTP 74);

9 *Roy c Lloyd*, 1990 CanLII 7894 (QC TP);

33-20-2192

PAGE : 16

**PREND ACTE** du plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur tous les chefs d'accusation portés contre lui dans le présent dossier;

**Chef 1 :**

**DÉCLARE** l'intimé coupable du **chef 1** pour avoir contrevenu 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* ;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures sur l'article 69 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**Chef 2 :**

**DÉCLARE** l'intimé coupable du **chef 2** pour avoir contrevenu à l'article 114 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 sur les articles 62, 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* et un arrêt conditionnel des procédures sur l'article 11 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

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

**Chef 1 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 2 000 \$ ;

**Chef 2 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 2 000 \$ ;

**ORDONNE** que tous les frais de l'instance dans le présent dossier 33-20-2192 soient à la charge de l'intimé, incluant les frais de signification de la présente décision par poste recommandée avec signature pour en confirmer la réception; à

33-20-2192

PAGE : 17

défaut par l'intimé d'en confirmer la réception dans les 10 jours de la transmission, une signification par huissier sera effectuée aux frais de l'intimé;

---

Me Jean-Sylvain Pelletier, avocat  
Vice-président

---

M. Renaud Thibault, courtier immobilier  
Membre

---

M. Michel Paquin, courtier immobilier  
Membre

Me Isabelle Martel  
Procureure de la partie plaignante

M. Djibril Touré  
Partie intimée non représentée par avocat

Date d'audience : 19 aout 2020

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-19-2177

DATE : 1<sup>er</sup> décembre 2020

---

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat	Président
M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier	Membre
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**ANA MIKOVA**, (F3085)

Partie intimée

---

### DÉCISION RECTIFIÉE SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DE TOUS LES RENSEIGNEMENTS FINANCIERS ET NOMINATIFS QUE L'ON RETROUVE AUX PIÈCES P-7 ET P-8, LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

---

**ATTENDU** que la partie plaignante portait à l'attention du Comité de discipline qu'une erreur matérielle c'était produite dans les conclusions de la présente décision rendue le 15 octobre 2020;

**ATTENDU** que cette erreur réside dans le prononcé de la culpabilité quant au chef 1c) dans les conclusions de la décision;

**ATTENDU** qu'à la lecture du paragraphe 32, le Comité a reconnu l'intimée coupable de tous les chefs à la plainte;

**EN CONSÉQUENCE**, le Comité rectifie la présente décision de la façon suivante :

[1] Le 28 juillet, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à

33-19-2177

PAGE : 2

l'audition de la plainte numéro 33-19-2177 ;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Ouimet-Deslauriers et, de son côté, l'intimée assurait seule sa défense ;

## I. La plainte

[3] L'intimée fait l'objet d'une plainte comportant deux (2) chefs d'accusation, soit :

1. L'intimée s'est placée en situation de conflit d'intérêts en empruntant à ses clients R.M. et I.M. » les sommes d'argent suivantes :

- a) le ou vers le 19 septembre 2012, la somme de 15 000 \$ ;
- b) le ou vers le 19 septembre 2012, la somme de 12 000 \$ ;
- c) le ou vers le 2 octobre 2012, la somme de 6 000 \$

commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 2, 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. À compter du 2 octobre 2013, l'intimée a fait défaut de rembourser la somme de 33 000 \$, laquelle lui avait été prêtée par ses clients R.M. et I.M., commettant ainsi une infraction aux articles 2, 10, 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* :

[4] Cette plainte étant contestée, chacune des parties a présenté une courte preuve testimoniale au soutien de ses prétentions ;

[5] De plus, plusieurs pièces documentaires furent produites de part et d'autre ;

[6] Cela dit, il convient de résumer les faits qui ont été établis grâce à cette preuve ;

## II. Les faits

[7] Essentiellement, la preuve démontre que l'intimée a reçu de ses clients et anciens amis (R.M. et I.M.) trois (3) montants<sup>1</sup> totalisant 33 000 \$ ;

[8] Suivant son ancien client I.M., il s'agissait de prêts, d'ailleurs, ce dernier a obtenu contre l'intimée un jugement<sup>2</sup> lui ordonnant de rembourser la somme de 33 000 \$ ;

[9] De son côté, l'intimée qui agissait alors comme conseillère financière et

<sup>1</sup> Pièces P-4, P-5 et P-6;

<sup>2</sup> Pièce P-13;

33-19-2177

PAGE : 3

courtier hypothécaire prétend, d'une part, qu'il s'agit de montants qui lui étaient dus pour services rendus et, d'autre part, que certains des montants (P-4 et P-5) sont en réalité des sommes qui auraient été prêtées par I.M. à des tiers par l'entremise de l'intimée ;

[10] Il est à noter que les explications fournies par l'intimée ont été jugées non crédibles et non fondées par la Cour du Québec (P-13), laquelle a conclu qu'il s'agissait de prêts personnels et, par conséquent, l'intimée fut condamnée à rembourser la somme de 33 000 \$ ;

[11] Finalement, le Comité a également entendu une vidéo d'une rencontre entre l'intimée et son client I.M. ;

[12] La conversation se déroulant en russe, le Comité a bénéficié d'une traduction (P-12) ;

[13] Il ressort de cette conversation que l'intimée ne nie pas les prêts qu'elle a obtenus de I.M. mais qu'elle désire plutôt obtenir plus de délais pour rembourser les montants dus, vu sa situation financière précaire ;

[14] C'est à la lumière de ces faits que le Comité devra décider du bien-fondé de la plainte ;

### III. Analyse et décision

[15] Le présent dossier repose sur une question de crédibilité ;

[16] D'une part, la poursuite a démontré que l'intimée avait reçu de son client I.M. divers montants totalisant la somme de 33 000 \$ et, d'autre part, l'intimée reconnaît avoir reçu cette somme mais elle prétend qu'il s'agit de paiements pour services rendus<sup>3</sup> et de prêts qui étaient destinés à d'autres personnes pour lesquelles elle agissait comme intermédiaire ;

[17] D'emblée, le Comité tient à souligner que la crédibilité de l'intimée est particulièrement faible, sinon nulle, si l'on tient compte de la conversation qui fut enregistrée à son insu<sup>4</sup> et dans laquelle elle reconnaît devoir les montants, mais demande qu'un délai supplémentaire lui soit accordé, vu ses capacités financières pour le moins limitées ;

[18] À cela s'ajoute le fait que la Cour du Québec, dans un jugement étoffé<sup>5</sup>, a conclu au manque de crédibilité de l'intimée dans les termes suivants :

---

<sup>3</sup> Pièces I-1 à I-4;

<sup>4</sup> Pièces P-11 et P-12;

<sup>5</sup> Pièce P-13;

33-19-2177

PAGE : 4

[41] **L'explication que donne Mikova** concernant l'encaissement des chèques, à savoir qu'elle agissait alors comme entremetteuse entre Molodtsov et des tiers, **n'est pas crédible**. Sur ce point, le Tribunal a soigneusement suivi le témoignage de Mikova. Elle semblait réticente à répondre aux questions en contre-interrogatoire. Elle marquait des pauses et regardait son procureur. Ses regards, plein de reproches envers Molodtsov, ont été multiples.

[42] **Comment croire Mikova**, par ailleurs, lorsqu'elle dit ne conserver aucun écrit des prêts qu'elle redirigeait ensuite à des tiers dont le Tribunal ignore jusqu'au nom, hormis le cas de Mme Wilson?

[43] **Analysons maintenant la vidéo**. Les échanges qui y sont captés sont ceux d'une emprunteuse qui négocie un terme supplémentaire pour la remise de sa dette. En voici quelques extraits :

[...]

(05:55) Personne 1 : ...Il y a une demi-année, tu m'as dit que tu allais commencer à me donner l'argent, il y a trois mois, tu m'as dit que tu allais me donner l'argent, que Fedya a gagné quelque chose, que toi, tu as gagné quelque chose. Je ne sais pas comment vous travaillez sans gagner quelque chose. Vous avez zéro. Je ne me mêle pas de vos finances, de comment vous vivez. Mais je voudrais savoir, comment dire, où tu vas le prendre. Si je ne me mêle pas de tes affaires, je ne connais pas ton salaire, donc je ne sais pas combien tu peux mettre de côté. Je te l'ai dit, « Prends un crédit. ».

(06:24) (Il est interrompu, ce qu'elle dit n'est pas clair.)

(06:25) Personne 1 : « Prends une référence immob (référence immobilière). » Là, moi, j'ai ces deux pour cent. Deux pour cent, ce n'est pas beaucoup.

(06:31) Personne 2 : **Je ne peux pas payer!**

[...]

(08:30) Personne 1 : Tu vis sur des crédits. Prendre un crédit pour toi, ce n'est pas un problème. Toi-même, tu donnes des crédits à tout le monde.

(08:35) Personne 2 : **Je ne peux pas!** Parce que je ne travaillais pas, **je n'ai pas de revenu** (Income). Ma carte de crédit est dépensée, ok? Alors non. Mon dossier de crédit est très mauvais. **Je ne peux rien te donner**. Si je pouvais, je te le donnerais. Je ne peux pas.

09:00) Personne 1 : Ça ne résout pas notre problème, comprends-tu? Ce n'est pas une solution.

(09: 15) Personne 2 : Je te le dis. Si tu le veux, **il faut que tu me donnes du temps**.

[...]

33-19-2177

PAGE : 5

(12:25) Personne 1 : *Je ne vois pas cela comme une solution. Ce n'est pas une solution, c'est que tu refuses tout simplement de me payer.*

(12:35) Personne 2 : **Je ne refuse pas! Je te dis que je ne peux rien te payer!** *Je n'ai pas une cent!*

[...]

[48] Reste le critère de l'intégralité. L'enregistrement vidéo de la conversation des parties stoppe brusquement. Cela survient vers la fin de l'entretien, selon Molodtsov. L'image gèle et ainsi se termine ce qu'on peut en voir et entendre. Cependant, le Tribunal croit Molodtsov qui dit ne pas avoir manipulé la pièce, de quelque manière que ce soit. Le gel d'image provient, selon lui, d'un manque d'énergie de la pile de la caméra, de sorte que manque la fin. Selon le Tribunal, cela ne suffit pas à exclure la vidéo et sa transcription de la preuve. **D'une part, Mikova n'apporte aucune preuve crédible qu'une partie de cet entretien, qui ne serait pas filmée, confirmerait sa version des faits quant à l'inexistence des prêts.** S'il est vrai, donc, que le Tribunal ne bénéficie pas de l'entièreté de la discussion tenue ce jour-là, la fin manquant, cela n'est pas déterminant quant à la production en preuve de la vidéo. La défaillance technique de la caméra n'est pas le fait de Molodtsov. Sur le tout, et usant de sa discrétion, **le Tribunal admet en preuve la vidéo et sa traduction par interprète** et rejette l'objection fondée sur l'article 2855 C.c.Q.

[64] Par contraste, **le témoignage de Mikova et les explications qu'elle a données au Tribunal ne sont pas convaincants.** Sa théorie suivant laquelle elle servait de lien entre Molodtsov et des tiers emprunteurs n'est pas retenue. Comment expliquer en effet qu'elle n'ait conservé aucune trace des échanges entre elle et ces tiers, dont elle ne fournit aucun nom, encore une fois, hormis celui de Mme Lorraine Wilson. Aucun reçu de paiements concernant ces prêts n'a été produit, pas même des copies, elle qui s'occupait pourtant de percevoir les sommes supposément prêtées. Aucune preuve n'a été produite à ce sujet, si ce n'est **le témoignage flou et hésitant de Mikova** au sujet duquel le Tribunal conclut sans hésitation qu'il ne faisait pas contrepoids à celui de Molodtsov.

[67] Du reste de la preuve, **rien ne corrobore la théorie de Mikova.**

(Nos soulignements)

[19] Cela dit, le Comité considère qu'il est lié par les conclusions de la Cour du Québec concernant l'absence de crédibilité de l'intimée ;

[20] De façon générale, il est vrai que le Comité n'est pas lié par un jugement rendu dans le cadre d'une procédure civile<sup>6</sup> et qu'il doit décider, à la lumière de la preuve faite devant lui<sup>7</sup> de la culpabilité de l'intimé. Par contre, le présent dossier est particulièrement délicat, puisque dans les deux dossiers, I.M. reprochait à l'intimée,

<sup>6</sup> Pigeon c. Comité de discipline de l'A.C.A.I.Q., 2002 CanLII 13821 (QC CQ);

<sup>7</sup> Ibid, par. 38 et 39;

33-19-2177

PAGE : 6

à peu de choses près, les mêmes griefs ;

[21] De plus, dans les deux dossiers, l'intimée et I.M. ont eu l'occasion de fournir leur version des faits, mais celle de l'intimée a été jugée non crédible par la Cour du Québec et ce jugement n'a pas été porté en appel ;

[22] Quoique la théorie de l'estoppel<sup>8</sup> ne puisse s'appliquer, en raison de l'absence d'identité des parties, le Comité estime que le jugement de la Cour du Québec comporte, à tout le moins, une autorité de fait qui empêche le Comité de l'ignorer totalement ;

[23] À cet égard, qu'il nous soit permis de citer, par analogie, les propos du juge Dalphond de la Cour d'appel dans l'arrêt *Ascenseurs Thyssen Montenay inc. c. Aspirot*<sup>9</sup> :

*[55] En l'instance, les jugements civil et criminel sont complètement contradictoires. D'un côté, on déclare l'accusé coupable de vol hors de tout doute raisonnable. D'un autre côté, avec un fardeau de preuve moins lourd, on conclut qu'il n'a pas volé et, par conséquent, qu'il a droit à un dédommagement.*

*[56] Il est vrai que le jugement au criminel n'a pas force de chose jugée au civil, mais il s'agit d'un élément qui doit être pris en considération. Il m'apparaît opportun de citer ici des propos de Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 57 à 59 :*

*1-80- **Autorité de fait** - Le jugement pénal reste cependant un fait juridique important. **Il apparaît difficilement concevable qu'un juge civil puisse l'ignorer complètement, ne lui accorder aucune foi, surtout au prix d'une contradiction flagrante entre les deux jugements.** Ainsi, il serait curieux d'admettre, après un procès pénal où l'accusé a plaidé non coupable, mais a été reconnu coupable et a été condamné, par exemple, pour négligence criminelle, qu'un juge civil déclare subséquentement que l'individu, sur le plan de sa responsabilité civile et à propos des mêmes faits, s'est conduit en personne prudente et diligente.*

*[...]*

*La majorité des arrêts reconnaît une autorité de fait au jugement pénal, selon les circonstances particulières de l'espèce et selon, le but dans lequel le jugement pénal est invoqué. Certains arrêts, se plaçant sur le seul terrain de l'admissibilité en preuve, ne permettant pas que la procédure du procès civil se réfère au résultat du procès pénal et donc, sur requête à cet effet, ordonnent de retrancher des procédures civiles l'allégation d'un verdict ou d'un plaidoyer*

<sup>8</sup> *Ville de Toronto c. S.C.F.P.*, section locale 79, 2003 CSC 63 (CanLII);

<sup>9</sup> 2007 QCCA 1790;

33-19-2177

PAGE : 7

pénal. D'autres en sens contraire ont, à notre avis, raison, puisqu'elles permettent, dans le cadre du procès civil, d'introduire un élément de preuve important. En tout état de cause, l'ensemble des décisions s'interrogent sur le but pour lequel on tente d'introduire le verdict pénal.

[...]

1-81- Conclusion- Le jugement pénal n'a donc pas d'autorité de droit sur le jugement civil. Toutefois, eu égard aux circonstances et aux fins particulières pour lesquelles il est mis en preuve, **il peut se voir reconnaître une autorité de fait et donc avoir une influence, soit quant à son résultat, soit quant à certains éléments de son contenu.**

(je souligne)

[57] En l'instance, le premier juge n'a accordé aucune autorité de fait au jugement pénal en conséquence de son erreur de droit quant à son admissibilité en preuve. **Par ailleurs, il s'agit d'une erreur déterminante sur l'évaluation de la preuve.** Dans l'arrêt *Ali c. Compagnie d'assurance Guardian du Canada*, [1999] R.R.A. 427 (C.A.), notre cour écrit à la p. 433 :

L'introduction en preuve d'un verdict de culpabilité peut, selon les circonstances, permettre au juge civil de tirer les conclusions qui s'imposent relativement au fait que l'acte reproché a bel et bien été commis. Devant, comme dans le présent cas, un jugement pénal motivé établissant que les *Ali* ont volontairement mis le feu à leur édifice pour toucher l'assurance, **il me semble difficile, en l'absence d'éléments de preuve nouveaux, que le juge civil, ignorant complètement ce fait, réévalue la preuve, par ailleurs, strictement identique, pour en arriver à une solution clairement contradictoire.** Je vois mal, en effet, comment un juge civil, devant qui la fraude ne doit être prouvée que par simple prépondérance de preuve, peut conclure que deux personnes trouvées coupables d'incendie volontaire à la suite d'un procès où leur culpabilité doit être prouvée au-delà du doute raisonnable puisse, **pour ainsi dire, « rejurer » à l'aide d'une preuve identique et qu'on arrive ainsi à deux décisions contradictoires.** Les *Ali* sont des criminels qui ont volontairement mis le feu parce qu'ils voulaient frauder leur compagnie d'assurance, mais finalement ils n'ont pas mis le feu volontairement pour les fins du paiement de l'assurance; voilà le résultat!

[...]

Le jugement pénal est un fait juridique que nul ne peut ignorer, qui est pertinent et qui peut s'imposer quant à sa valeur probante. Le juge civil donc, sans attribuer à la condamnation pénale l'autorité de chose jugée en droit ou en fait, est libre, selon les circonstances,

33-19-2177

PAGE : 8

*d'en tirer les conclusions et les présomptions de fait appropriées.*

*Comme l'a exprimé la Cour suprême d'Ontario dans l'affaire Demeter dont le jugement a été confirmé par la Cour d'appel de cette province, un individu trouvé coupable, à la suite d'un procès équitable et tenu selon les normes strictes de notre droit criminel, ne peut de façon incidente à la faveur d'un procès civil, réouvrir le débat sur la question de savoir s'il a, oui ou non, commis le crime reproché.*

*[58] Ce principe me semble endossé par la Cour suprême dans l'arrêt Toronto (Ville) c. Syndicat canadien de la fonction publique (S.C.F.P.), section locale 79, 2003 CSC 63 (CanLII), [2003] 3 R.C.S. 77.*

*(nos soulèvements)*

[24] À cet égard, le Comité estime qu'il y a une certaine forme d'abus de procédure si l'on permet que cette question de la crédibilité de l'intimée puisse être tranchée de nouveau par le présent Comité d'une manière qui serait injuste envers le plaignant et surtout qui ne respecterait pas l'autorité et la hiérarchie des tribunaux ;

[25] D'ailleurs, la Cour d'appel reconnaissait ce principe lorsque plusieurs instances sont appelées à se prononcer sur les mêmes faits, tel qu'il appert des extraits suivants de l'arrêt *Salomon*<sup>10</sup> :

*[38] Comme je l'ai indiqué précédemment, la juge de la Cour supérieure a choisi de reconstituer la trame des événements. Dans le cadre de cet exercice, elle ne retient pas intégralement la version des appelants ni non plus celles, parfois discordantes, des intimés. À l'égard de chacun des faits dont l'ensemble est constitué, elle accrédite tantôt la version des uns, tantôt celles des autres.*

*[39] La reconstitution de la juge est donc tributaire d'une analyse sectorielle de la **crédibilité de chacun des témoins** et des inférences qu'elle tire des faits qu'elle estime établis. Pour trancher le pourvoi, il faut donc examiner la valeur de cette analyse et, **à cet égard, certaines caractéristiques du cas à l'étude méritent d'être mises en relief.***

*[40] La première de ces caractéristiques consiste dans le fait que les **parties en présence ont présenté leur version des faits à de multiples occasions**. Toutes les dépositions sont reproduites au dossier, à l'exception de celles qui furent faites devant **Me Iuticone agissant comme Comité de déontologie policière**. Ainsi, on retrouve au dossier trois dépositions de l'intimé Lagacé, trois rapports écrits et trois dépositions de l'intimé Capone, un rapport écrit et trois dépositions de l'intimé Koslosky, trois dépositions de l'intimé Uzycki, de l'appelant Léon D. Solomon et de l'appelante Ginette Quintal.*

*[41] Une seconde caractéristique réside dans le fait que, avant d'être soumises à la Cour supérieure, **les versions des parties avaient déjà***

<sup>10</sup> *Salomon c. Québec (P.G.)*, 2008 QCCA 1832 (CanLII);

33-19-2177

PAGE : 9

**subi deux tests d'appréciation judiciaire, celui de la Chambre criminelle de la Cour du Québec et celui du Comité de déontologie policière.**

[...]

[46] Il est depuis longtemps reconnu qu'une condamnation criminelle ne constitue pas chose jugée dans une instance civile. On ne peut dès lors lui reconnaître l'autorité d'une présomption absolue[2]. Pendant de nombreuses années, la recevabilité même d'un jugement prononcé par une cour de juridiction pénale ou criminelle faisait l'objet d'une controverse jurisprudentielle et doctrinale[3].

[47] À mon avis, les arrêts Ali[4] et Ascenseurs Thyssen Montenay Inc.[5] ont tranché cette controverse **et opté pour la thèse de la recevabilité**. De plus, ces deux arrêts ont reconnu **l'importance pour la saine administration de la justice d'éviter dans la mesure du possible les contradictions flagrantes entre jugements, fussent-ils le fruit de deux processus judiciaires distincts tant par leur objet que par les règles de preuve qui les gouvernent**. À n'en pas douter, l'image de la justice s'accommode mal de jugements en apparence contradictoires. Il est souhaitable que les heurts, lorsque inévitables, soient suffisamment documentés pour que les justiciables en comprennent la cause de sorte que leur confiance dans l'appareil judiciaire ne soit pas ébranlée.

[48] Dans Ascenseurs Thyssen Montenay inc.[6], mon collègue le juge Dalphond cite avec approbation l'extrait suivant de l'ouvrage des auteurs Baudouin et Deslauriers :

1-80- **Autorité de fait** - Le jugement pénal reste cependant un fait juridique important. Il apparaît difficilement concevable qu'un juge civil puisse l'ignorer complètement, ne lui accorder aucune foi, **surtout au prix d'une contradiction flagrante entre les deux jugements**. Ainsi, il serait curieux d'admettre, après un procès pénal où l'accusé a plaidé non coupable, mais a été reconnu coupable et a été condamné, par exemple, pour négligence criminelle, qu'un juge civil déclare subséquentement que l'individu, sur le plan de sa responsabilité civile et à propos des mêmes faits, s'est conduit en personne prudente et diligente.

[Soulignement dans le texte]

[...]

[50] Cela dit, et avec égards, **j'estime que c'est à tort que la juge de première instance n'a accordé aucune attention aux conclusions de fait et aux constats de la juge Corte**. Bien sûr, elle n'était liée ni par les uns ni par les autres, mais, avant de parvenir à une appréciation des faits entrant en contradiction directe avec celle sous-tendant le jugement final de la Cour du Québec, il aurait été préférable que la juge s'attarde à la problématique, et ce, d'autant que la transcription complète des

témoignages présentés à la juge Corte a été mise en preuve devant la Cour supérieure.

[...]

[53] Le fait que la juge Corte n'ait pas accordé foi aux versions des intimés et qu'elle ait, par contre, estimé que celles des appelants étaient empreintes de vérité ne signifie pas que la juge de la Cour supérieure devait nécessairement apprécier les témoignages de la même façon. Cet élément de preuve aurait toutefois dû la mettre en garde et, notamment, l'inciter à examiner attentivement les contradictions relevées par la juge Corte et dont elle ne pouvait ignorer la teneur, toute la preuve du procès criminel ayant été versée dans le procès civil.

[54] **En somme, la juge de première instance ne pouvait faire totalement abstraction du jugement rendu par la Chambre criminelle de la Cour du Québec.** Dans une certaine mesure, et avec les nombreuses adaptations qui s'imposent, **elle devait partager le respect que les tribunaux appelés à juger en second lieu d'une affaire témoignent aux déterminations et constats du juge l'ayant entendue en premier lieu.**

[55] La juge avait également devant elle la décision de Me Luticone dont les déterminations entrent, cette fois, en conflit direct avec celles de la juge Corte quant à la fiabilité des versions respectives des parties. **Elle devait également, à mon avis, en apprécier le poids relatif pour pouvoir trancher adéquatement les contradictions fondamentales qui sont au cœur du litige.**

[56] Dans le cadre de cet exercice, il convenait cependant de garder en mémoire les distinctions suivantes :

a) Les témoignages présentés à la juge Corte ont été rendus peu de temps après les événements, à un moment où la mémoire des témoins était moins susceptible d'être affectée par le passage du temps. **Par opposition, l'enquête devant Me Luticone s'est tenue quatre ans après les faits.**

b) La juge Corte a noté d'importantes contradictions verticales et horizontales dans les versions livrées par les intimés. Elle en a tiré des conséquences. **À l'inverse, Me Luticone les a totalement passées sous silence.**

c) **La décision Luticone fait totalement abstraction du jugement antérieur portant sur les mêmes faits.** Le décideur ne fournit aucune explication quant aux raisons qui l'ont conduit à accepter des déterminations fondamentalement conflictuelles avec celles de la juge Corte. **En ce sens, cette décision souffre d'un problème analogue à celui qui affecte le jugement de la Cour supérieure.**

d) Toutes les dépositions faites devant la juge Corte sont reproduites

33-19-2177

PAGE : 11

au dossier de la Cour supérieure permettant ainsi à la juge Corriveau de constater et de vérifier la nature des versions alors offertes par les parties. **À l'inverse, aucune des dépositions faites devant Me Luticone ne figure au dossier.**

[57] En résumé, sur cette question, **je suis d'avis que les appelants ont raison de reprocher à la juge de première instance de ne pas avoir tenu compte du fait juridique important que constituait le jugement Corte, lequel leur était entièrement favorable.** Dans la même veine, toutefois, il convient d'ajouter que la juge aurait également dû tenir compte de la décision Luticone qui, à l'inverse, était entièrement favorable à la thèse défendue par les intimés.

(nos soulignements)

[26] D'autre part, il est important de souligner que la théorie de l'abus de procédure peut s'appliquer sans égard à l'identité des parties, tel que le décidait la Cour suprême dans l'arrêt *Ville de Toronto*<sup>11</sup> :

37 Dans le contexte qui nous intéresse, **la doctrine de l'abus de procédure** fait intervenir [traduction] « le pouvoir inhérent du tribunal d'empêcher que ses procédures soient utilisées abusivement, d'une manière [. . .] qui aurait [. . .] pour effet de discréditer l'administration de la justice » (*Canam Enterprises Inc. c. Coles* (2000), 2000 CanLII 8514 (ON CA), 51 O.R. (3d) 481 (C.A.), par. 55, le juge Goudge, dissident, approuvé par [2002] 3 R.C.S. 307, 2002 CSC 63 (CanLII)). Le juge Goudge a développé la notion de la façon suivante aux par. 55 et 56 :

[traduction] La doctrine de l'abus de procédure engage le pouvoir inhérent du tribunal d'empêcher que ses procédures soient utilisées abusivement, d'une manière qui serait manifestement injuste envers une partie au litige, ou qui aurait autrement pour effet de discréditer l'administration de la justice. **C'est une doctrine souple qui ne s'encombre pas d'exigences particulières telles que la notion d'irrecevabilité** (voir *House of Spring Gardens Ltd. c. Waite*, [1990] 3 W.L.R. 347, p. 358, [1990] 2 All E.R. 990 (C.A.)).

Un cas d'application de l'abus de procédure est **lorsque le tribunal est convaincu que le litige a essentiellement pour but de rouvrir une question qu'il a déjà tranchée.** [Je souligne.]

Ainsi qu'il ressort du commentaire du juge Goudge, les tribunaux canadiens ont appliqué la doctrine de **l'abus de procédure pour empêcher la réouverture de litiges dans des circonstances où les exigences strictes de la préclusion découlant d'une question déjà tranchée** (généralement les exigences de lien de droit et de réciprocité) **n'étaient pas remplies**, mais où la réouverture aurait néanmoins porté atteinte aux principes d'économie, de cohérence, de caractère définitif des

<sup>11</sup> *Ville de Toronto c. S.C.F.P.*, section locale 79, 2003 CSC 63 (CanLII);

*instances et d'intégrité de l'administration de la justice.* (Voir par exemple *Franco c. White* (2001), 2001 CanLII 24020 (ON CA), 53 O.R. (3d) 391 (C.A.); *Bomac Construction Ltd. c. Stevenson*, 1986 CanLII 3573 (SK CA), [1986] 5 W.W.R. 21 (C.A. Sask.); et *Bjarnarson c. Government of Manitoba* (1987), 38 D.L.R. (4th) 32 (B.R. Man.), conf. par (1987), 21 C.P.C. (2d) 302 (C.A. Man.)) Cette application a suscité des critiques, certains disant que la doctrine de l'abus de procédure pour remise en cause n'est ni plus ni moins que la doctrine générale de la préclusion découlant d'une question déjà tranchée, **sans exigence de réciprocité**, à laquelle il manque les importantes conditions que les tribunaux américains ont reconnues comme parties intégrantes de la doctrine (Watson, loc. cit., p. 624-625).

38 Certes, **la doctrine de l'abus de procédure a débordé des stricts paramètres du principe de l'autorité de la chose jugée tout en lui empruntant beaucoup de ses fondements et quelques-unes de ses restrictions.** D'aucuns la voient davantage comme une doctrine auxiliaire, élaborée en réaction aux règles établies de la préclusion (découlant d'une question déjà tranchée ou fondée sur la cause d'action), que comme une doctrine indépendante (Lange, op. cit., p. 344). Les raisons de principes étayant la doctrine de l'abus de procédure pour remise en cause sont identiques à celles de la préclusion découlant d'une question déjà tranchée (Lange, op. cit., p. 347-348) :

[traduction] Les deux raisons de principe, **savoir qu'un litige puisse avoir une fin et que personne ne puisse être tracassé deux fois par la même cause d'action**, ont été invoquées comme principes fondant l'application de la doctrine de l'abus de procédure pour remise en cause. D'autres principes ont également été invoqués : la préservation des ressources des tribunaux et des parties, **le maintien de l'intégrité du système judiciaire afin d'éviter les résultats contradictoires et la protection du principe du caractère définitif des instances** si important pour la bonne administration de la justice.

(nos soulignements)

[27] Cela étant dit, de l'avis du Comité, il n'y a « chose jugée » que sur une seule question, soit celle de la crédibilité de l'intimée ;

[28] De toute évidence, la Cour du Québec ne s'est pas prononcée sur les infractions reprochées à l'intimée et elle n'avait pas juridiction sur celles-ci, sauf en cas d'appel<sup>12</sup> ;

[29] Cela étant établi, le Comité, au-delà de ces considérations techniques, considère, à l'instar de la Cour du Québec, que les explications fournies par l'intimée ne sont pas crédibles ;

<sup>12</sup> Art. 100 de la *Loi sur le courtage immobilier*, R.L.R.Q. c. C-73.2;

33-19-2177

PAGE : 13

[30] Par ailleurs, la version de son ex-client I.M., sans être parfaite, est corroborée par les pièces documentaires et la preuve vidéo ;

[31] Par conséquent, le Comité conclut que la syndique adjointe s'est déchargée de son fardeau de preuve ;

[32] Pour l'ensemble de ces motifs, l'intimée sera reconnue coupable des infractions reprochées aux chefs **1a), 1b) et 1c)** et 2 de la plainte ;

[33] Par contre, un arrêt conditionnel des procédures sera prononcé sur le chef 2, lequel découle des mêmes faits que ceux reprochés aux chefs 1a), 1b) et **1c)**, à savoir, l'obtention de divers prêts de la part d'un client ;

[34] En effet, le Tribunal des professions, dans l'affaire *Vallières*<sup>13</sup>, suggérait une application plus souple de la règle interdisant les condamnations multiples ;

[35] Plus précisément, le Tribunal rejetait les prétentions du syndic visant à compartimenter les différents chefs d'accusation afin d'obtenir un plus grand nombre de condamnations et donc, de sanctions, dans les termes suivants :

*[162] La logique de l'appelant relativement au chef 20 est que celui-ci vise le comportement antérieur de l'intimée, eu égard aux chefs pour lesquels elle a plaidé coupable, le comportement ciblé par le chef 20 se situant en amont des autres chefs. Selon cette approche, l'intimée commet une première faute en acceptant les mandats et une deuxième en les exécutant, il s'agit donc de deux comportements distincts entraînant des fautes déontologiques distinctes.*

*[163] Cette vision très compartimentée des faits et des chefs n'est pas sans entraîner une multiplication des fautes déontologiques qu'on peut y accoler. Si l'intimée n'a pas exécuté les tests selon les règles de l'art, c'est parce qu'elle n'avait pas les compétences. Ainsi, puisqu'elle n'avait pas les compétences, elle n'a pas administré les tests selon les règles de l'art. Il s'agit d'un enchaînement de faits qui peut entraîner un certain raisonnement circulaire.*

*[164] La Cour d'appel du Québec dans un arrêt récent propose une approche plus souple des règles de l'arrêt Kienapple. Dans l'arrêt *Sarazin c. R.*, les juges majoritaires de la Cour énoncent ce qui suit au sujet des principes de l'arrêt Kienapple :*

*[28] (...) La jurisprudence récente de la Cour fait une application souple de ce principe quand les éléments constitutifs sont distincts, mais que le même événement fonde les différentes accusations. Le principe fondamental dans Kienapple est de ne pas doubler ou multiplier les condamnations et les peines pour le même tort. C'est d'éviter la redondance juridique. (...).*

<sup>13</sup> *Psychologues c. Vallières*, 2018 QCTP 121 (CanLII);

33-19-2177

PAGE : 14

*(Référence omise)*

[165] Le Tribunal considère que ces récents propos de la Cour d'appel sont tout à fait appropriés en ce qui concerne les infractions en matière disciplinaire, compte tenu de la nature même de la faute déontologique. **Il est fréquent de voir des plaintes déontologiques à l'égard d'un seul événement comportant de multiples chefs d'infraction avec de multiples liens de rattachement.**

[166] La présente affaire en est une illustration parfaite. Pour un même enfant à qui l'intimée a fait passer 1 ou 2 tests, l'appelant a porté une plainte comportant 2 ou 3 chefs en lien avec cet enfant et 9 liens juridiques distincts.

[167] **Cette façon très répandue de rédiger les plaintes déontologiques est souvent de nature à alourdir les débats** et à étirer indûment le processus pour parfois en arriver à un résultat qui, concrètement, fait peu de différence relativement à la déclaration de culpabilité.

[168] Cependant, **cette multiplication des chefs et des condamnations potentielles peut entraîner des conséquences importantes pour le professionnel à l'égard des sanctions**, obligeant parfois les conseils de discipline à de sérieux ajustements au moment d'imposer les sanctions pour maintenir celles-ci à l'intérieur d'une globalité raisonnable. (Nos soulignements)

[36] Cela dit, cette interprétation beaucoup plus souple des règles d'application de l'arrêt *Kienapple* fut suivie par de nombreux Conseils de discipline, dont les suivants :

- *Barreau du Québec c. Diomande*, 2019 QCCDBQ 54 (CanLII);
- *Chambre de la sécurité financière c. Marcoux*, 2019 QCCDCSF 54 (CanLII);
- *Podiatres c. Tranchemontagne*, 2019 CanLII 28668 (QC OPODQ);
- *Pharmaciens c. Escobar*, 2019 CanLII 20204 (QC CDOPQ);

[37] L'origine de cette nouvelle approche est bien expliquée par le juge Vanchestein dans l'affaire *Collège des médecins du Québec c. Labrie*<sup>14</sup> :

[331] **Notre Cour d'appel dans une affaire de Dubourg présente les deux approches des principes de l'arrêt Kienapple :**

[31] *En conclusion, sur le principe dans l'arrêt Kienapple, la jurisprudence a toujours été divisée en deux courants dans son application. Selon un courant, les tribunaux semblent insister plutôt sur un critère d'identité formel entre les éléments de deux infractions. Selon l'autre, ils semblent insister sur une proximité fonctionnelle entre les éléments. Dans le premier, la jurisprudence*

<sup>14</sup> 2019 QCCQ 5048 (CanLII);

33-19-2177

PAGE : 15

souligne l'importance de faire preuve de déférence envers le législateur en ce qui a trait à la définition des éléments de culpabilité et des contours de la responsabilité criminelle. Cette approche est plus stricte et technique. Elle souligne également la déférence dont doivent faire montre les tribunaux face à la discrétion de la poursuite dans la sélection de chefs d'accusation. **Dans le second courant**, la jurisprudence souligne une finalité téléologique **qui est d'éviter la redondance inutile dans les condamnations et l'administration de la peine**. Cette approche est entièrement compatible avec la démonstration d'une déférence envers le législateur et envers la poursuite parce que dans son application le principe de l'arrêt Kienapple **n'empêche pas une détermination de culpabilité sur plus d'un chef, mais plutôt l'imposition d'une peine sur un chef redondant et moins grave**. Elle a également l'avantage d'être plus flexible. **À mon avis, la jurisprudence actuelle au Québec et en Ontario s'inscrit de manière générale dans le second courant et donc suit le principe téléologique qui a pour finalité d'éviter la redondance dans l'imposition de la peine.** (Soulignements du Tribunal)

[332] Cette approche souple a été confirmée à nouveau par notre Cour d'appel dans l'affaire **J.B. c. R.** :

[16] Quant à la règle interdisant les condamnations multiples, l'appelant a raison de dire qu'elle s'applique entre certains chefs d'accusation. Notre Cour adopte une approche souple, fondée sur une analyse des faits qui sous-tendent les infractions et qui cherche avant tout à éviter la redondance dans les condamnations et dans la détermination de la peine : voir récemment Sarazin c. R., 2018 QCCA 1065 (CanLII), par. 27-31; Touchette c. R., 2016 QCCA 460 (CanLII), par. 49; Brais c. R., 2016 QCCA 355 (CanLII), par. 33-36. (Soulignements du Tribunal)

[333] Ainsi, pour déterminer s'il y a multiplicité des condamnations dans le présent dossier, le Tribunal adoptera l'approche prônée par la Cour d'appel du Québec. (Nos soulignements)

[38] Cela étant établi, le Comité ordonnera un arrêt conditionnel des procédures sur le chef 2 au motif que celui-ci découle de la même faute que celles prévues aux chefs 1a), 1b) et **1c)**, soit d'avoir emprunté de ses clients une somme de 33 000 \$ ;

[39] En conséquence, les parties seront convoquées sous peu pour l'audition sur sanction.

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

**DÉCLARE** l'intimée coupable des chefs 1a), 1b), **1c)** et 2 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

**Chefs 1a), 1b) et 1c):** pour avoir contrevenu à l'article 2 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie et sur la publicité ;

33-19-2177

PAGE : 16

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures sur les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1a), 1b) et **1c)** ;

**Chef 2:**

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures sur l'ensemble des infractions reprochées au chef 2 pour cause de dédoublement avec les chefs 1a), 1b) et **1c)** ;

**PRONONCE** une ordonnance de non-publication, de non-diffusion et de non-divulgaration de tous les renseignements financiers et nominatifs que l'on retrouve aux pièces P-7 et P-8, le tout conformément à l'article 95 de la Loi sur le courtage immobilier ;

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

**LE TOUT**, frais à suivre.

---

Me Patrick de Niverville, avocat  
Président

---

M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier  
Membre

---

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier  
Membre

Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers  
Procureure de la partie plaignante

Mme Ana Mikova (personnellement)

33-19-2177

PAGE : 17

Partie intimée

Date d'audience : 28 juillet 2020

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2210

DATE : 17 décembre 2020

---

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Ginette Cholette, courtier immobilier	Membre
M. Petrus Berkers, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**RANDY HOWARD PURITT**, (E6427)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIFFUSION ET NON-ACCESSIBILITÉ DES INFORMATIONS PERSONNELLES CONCERNANT LE TÉMOIN VMG CONTENUES AUX PIÈCES I-1, I-2 ET I-3 CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER ET L'ARTICLE 39 DU RÈGLEMENT SUR LES INSTANCES DISCIPLINAIRES DE L'OACIQ**

[1] Le 1<sup>er</sup> décembre 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait par voie de visioconférence pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-20-2210;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers et de son côté, l'intimé était représenté par Me Philippe Maltais;

#### I. La plainte

[3] La partie intimée fait l'objet d'une plainte comportant deux chefs d'accusation, soit :

33-20-2210

PAGE : 2

1. Le ou vers le 13 février 2015, à Montréal, dans le cadre de démarches entreprises pour l'achat et/ou la location d'un immeuble par D.L. et V.G.M., l'Intimé a perçu une somme de 4 900\$ alors qu'il ne détenait aucun contrat de courtage achat ou location avec ces derniers, commettant ainsi une infraction 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 et à l'article 20 du Règlement sur les contrats et formulaires.

2. Entre les ou vers les 25 mars et 31 mai 2017, concernant un immeuble sis à St-Jean-sur-Richelieu, l'Intimé a laissé croire à la locataire V.G.M. bénéficiant d'une option d'achat qu'il avait entrepris des démarches pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière sur ledit immeuble alors que c'était faux, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69 et 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[4] À l'ouverture de l'audience, l'intimé par la voix de son avocat réitéra son plaidoyer de non-culpabilité et les parties furent invitées à administrer leur preuve;

## II. Preuve de la partie plaignante

[5] Les parties produisent alors de consentement les pièces suivantes :

- **Pièce P-1:** Attestation de titulaire de permis de Randy Howard Puritt (E6427);
- **Pièce P-2:** État de renseignements de l'entreprise 9158-6040 Québec Inc. au registre des entreprises;
- **Pièce P-3:** État des renseignements de l'entreprise 9257-2775 Québec inc. faisant affaire sous le nom P & P Custom Homes au registre des entreprises;
- **Pièce P-4:** Fiche Centris no 9430341;
- **Pièce P-5:** Chèque au montant de 4 900 \$ daté du 12 février 2015 à l'ordre de P & P Custom Homes et lettre de RBC du 27 février 2020;
- **Pièce P-6:** Promesse d'achat PP 99082 datée du 22 avril 2015, Contre-proposition CP 79426 datée du 24 avril 2015, Contre-proposition CP 09169 datée du 25 avril 2015, Contreproposition CP 80611 datée du 27 avril 2015, en liasse;
- **Pièce P-7:** Bail de logement daté du 6 mai 2015;
- **Pièce P-8:** Engagement hypothécaire datée du 11 mai 2015;
- **Pièce P-9:** Modifications MO 32506 daté du 11 mai 2015;
- **Pièce P-10:** Modifications MO 34690 daté du 13 mai 2015;

33-20-2210

PAGE : 3

- **Pièce P-11:** Acte de prêt hypothécaire daté du 19 juin 2015
- **Pièce P-12:** Acte de vente daté du 21 juin 2015
- **Pièce P-13:** Facture de rétribution pour services de courtage immobilier datée du 25 juin 2015, chèque à l'ordre de Le Groupe Immobilier Vantage daté du 13 juillet 2015 et chèque à l'ordre de Howard Puritt daté du 20 juillet 2015, en liasse;
- **Pièce P-14:** Facture de rétribution hypothécaire datée du 7 juillet 2015 et chèque à l'ordre de Howard Puritt daté du 7 juillet 2015, en liasse;
- **Pièce P-15:** Formulaire de divulgation d'entente de rétribution 18955 daté du 25 mars 2017;
- **Pièce P-16:** Contrat de courtage hypothécaire CCH 00774 daté du 25 mars 2017
- **Pièce P-17:** Contrat de courtage – vente CCV 47763 datés du 25 mars 2017, Déclarations du **vendeur** DV 26222 datés du 15 juin 2017, fiche Centris no 26809999 et liste d'activités, en liasse
- **Pièce P-18:** Promesse d'achat PA 57830 datée du 25 mars 2017
- **Pièce P-19:** Échange de courriels entre l'Intimé, V.M.-G. et D.D.S. entre le 7 mars 2017 et le 19 juillet 2017
- **Pièce P-20:** Fiche Centris no 15655176
- **Pièce P-21:** Acte de vente daté du 20 septembre 2017;
- **Pièce P-22 :** Échanges de messages textes entre l'Intimé et V.M.-G. entre le ou vers le 17 avril 2017 et le ou vers le 16 juin 2017;

[6] De plus les parties convinrent de produire de consentement la pièce P-23, à savoir, copie d'une Convention d'occupation / option d'achat intervenue le 22 juin 2015 entre DDS d'une part et DL et VMG, d'autre part, concernant l'immeuble situé sur la rue Grenier à Saint-Jean-sur-Richelieu;

[7] La partie plaignante fit entendre deux témoins, soit VMG puis son conjoint DL;

[8] VMG rapporte les faits suivants, fin 2014 elle et son conjoint occupaient comme locataires un immeuble sis sur la rue Biat et furent informés que leur propriétaire voulait vendre cette propriété;

[9] Comme les locataires étaient intéressés à acquérir cet immeuble, ils communiquent avec l'intimé qui se représente comme courtier hypothécaire et courtier immobilier;

33-20-2210

PAGE : 4

[10] Selon VMG, c'est le propriétaire de l'immeuble loué qui les a mis en contact avec l'intimé;

[11] Une rencontre a alors lieu sur la rue Biat et l'intimé se présente avec PP son associé qui parle bien français;

[12] Les participants discutent alors des démarches à entreprendre pour que VMG et son conjoint se portent acquéreurs de l'immeuble et il est discuté alors de l'évaluation du marché et de l'obtention du financement nécessaire à cette acquisition;

[13] Le témoin fait alors état, lors de son témoignage, des difficultés anticipées pour le financement puisqu'elle a des revenus annuels de 35 à 40 000\$ et que de son côté DL a des revenus d'une entreprise qui a un chiffre d'affaires de 70 000\$ par année;

[14] VMG et DL n'ont pas en main de somme nécessaire pour une mise de fonds qui pourrait toutefois être prêtée par le père de DL;

[15] Après cette première rencontre, le projet échoue, car selon les recommandations de l'intimé le prix demandé est trop élevé et hors proportion avec les moyens financiers du couple;

[16] VMG et l'intimé font alors des recherches et leur attention se porte sur l'immeuble de la rue Grenier, pièce P-4;

[17] L'intimé explique les démarches nécessaires telles inspection de l'immeuble, approbation hypothécaire, promesse d'achat, négociations et vente;

[18] La question du financement prend alors toute la place, car les acheteurs selon les représentations de l'intimé ne peuvent se qualifier pour un prêt hypothécaire conventionnel;

[19] Vient alors la possibilité proposée par l'intimé d'un contrat achat-location qui est une façon d'améliorer le crédit des acheteurs et éventuellement d'acheter la propriété;

[20] C'est alors que pour ses services l'intimé aurait réclamé des honoraires de 4 900\$ qui lui auraient été versés par l'entreprise de DL, 91xx-60xx Québec inc. par chèque à l'ordre de P & P, tel qu'il appert à la pièce P-5;

[21] Le projet de convention occupation/option d'achat se met en place tel qu'il appert des pièces P-6 à P-14;

[22] Sans entrer dans les détails DDS se porte acquéreur de l'immeuble de la rue Grenier et consent au couple VMG et DL un contrat de location-vente tel qu'il appert à la pièce P-23;

33-20-2210

PAGE : 5

[23] Ce contrat a un terme de 24 mois du 24 juin 2015 au 23 juin 2017 avec des modalités de paiement de loyer, de dépôt d'une somme de 15 000\$ et autres plus amplement décrites au contrat préparé par la notaire Tiziana Cirigliano, notaire qui agit également pour recevoir l'acte de vente P-12;

[24] Ainsi le couple pourra occuper la propriété de la rue Grenier et s'en porter acquéreur le temps venu et que son crédit se soit amélioré;

[25] Le dossier reprend ses activités en février ou mars 2017 alors qu'une rencontre a lieu entre le couple et l'intimé pour réactiver le dossier dans le but de procéder au financement et à la vente;

[26] VMG fournit alors des informations de crédit afin de permettre à l'intimé de faire ses démarches auprès des institutions prêteuses;

[27] Une deuxième rencontre a lieu et VMG signe la pièce P-16, contrat de courtage exclusif pour un prêt garanti par hypothèque immobilière, contrat signé à son nom seulement, car DL a des problèmes avec Revenu Québec pour son entreprise;

[28] Le même jour, soit le 25 mars 2017 VMG signe une promesse d'achat au montant de 357 000\$ tel qu'il appert de la pièce P-18;

[29] Interrogé à savoir pourquoi elle offre ce montant au lieu du montant convenu à P-23 de 350 000\$, le témoin dit qu'étant donné qu'elle voulait la maison la somme de 7 000\$ lui importait peu;

[30] Puis les démarches de financement s'étirent à n'en plus finir tel qu'il appert des échanges de courriels produits en liasse sous la cote P-19;

[31] En fin de parcours le financement n'a pu être obtenu et le couple VMG et DL doit quitter les lieux et se trouver un logement ailleurs en juillet ou août 2017;

[32] De plus le dépôt de 15 000\$ ne leur sera jamais remboursé par DDS, et ce malgré des mises en demeure;

[33] En contre-interrogatoire VMG reconnaît avoir remis à l'intimé la pièce I-1 qui est un formulaire T-4 émis par Transport Martin Paillé et qui déclare que VMG a eu des revenus de 60 000\$ pour l'année 2014;

[34] Le témoin produit également des relevés de salaires de 2015 toujours avec le même employeur pièce I-2;

[35] Le témoin reconnaît que ces documents sont des faux, car elle travaillait à l'époque au noir en faisant de la comptabilité pour Transport Martin Paillé et avait également d'autres contrats au noir, son employeur principal étant un cabinet de CPA;

33-20-2210

PAGE : 6

[36] Puis le témoin déclare avoir remis à l'intimé des relevés de rapports Equifax qui sont produits sous la cote I-3 a) du 10 mai 2016, I-3 b) du 3 juillet 2017 et I-3 c) du 12 mai 2017, on y note une cote de crédit moyennement faible;

[37] Le témoin déclare n'avoir jamais travaillé pour la London Life ni avoir des placements chez Great-West;

[38] Le témoin reconnaît enfin des échanges de courriels avec l'intimé produits comme pièce I-4 ou il est question en juillet 2016 de ce qu'il faut pour se qualifier comme emprunteur;

[39] Le deuxième témoin est DL, conjoint de VMG, qui confirme le fait qu'il n'avait pas un bon dossier de crédit causé par ses démêlés avec Revenu Québec;

[40] Il se remémore la première rencontre avec l'intimé à laquelle assistait PP qui fut présenté comme associé de l'intimé et qui servait d'interprète entre les parties;

[41] Il dit avoir remis le chèque de 4 900\$ au nom de la compagnie P&P à la demande de l'intimé pour ses frais et honoraires;

[42] Il confirme le témoignage de VMG sur la chronologie des événements entre 2015 et 2017;

[43] Il avait confiance à l'intimé qui lui aurait garanti un résultat favorable en ce qui concerne les démarches de crédit;

[44] Il reconnaît la pièce P-22 constituée de nombreux messages textes qu'il aurait échangés avec l'intimé;

### **III. Preuve de la partie intimée**

[45] Le syndic adjoint Robert Deschamps est interrogé, mais son témoignage n'apporte rien de nouveau à la trame factuelle;

[46] Puis l'intimé témoigne au soutien de sa défense;

[47] Courtier depuis 20 ans, il dit avoir rencontré le couple VMG et DL suite à de la publicité faite sur Kijiji;

[48] Ces clients voulaient acheter une propriété résidentielle et voulaient savoir comment faire compte tenu de leur situation financière difficile;

33-20-2210

PAGE : 7

[49] Il reconnaît avoir été administrateur de la compagnie P&P comme secrétaire et trésorier, mais dit n'avoir jamais été actionnaire de cette compagnie;

[50] Tel que le démontre la pièce P-3 cette société était la propriété de son actionnaire majoritaire PP;

[51] Confronté à la pièce P-5, il déclare n'avoir jamais vu ce chèque avant le début du présent dossier et ne peut s'expliquer pourquoi il a été émis;

[52] Quant à lui son implication dans la compagnie P & P a été limitée, car les deux projets de développement envisagés n'ont jamais abouti;

[53] Au niveau de la chronologie des faits, son témoignage concorde assez bien avec celui de VMG;

[54] Il déclare que le couple VMG et DL ne pouvaient justifier un prêt hypothécaire conventionnel et qu'il devait leur proposer des solutions alternatives comme celui de la vente/location avec DDS;

[55] DDS était pour lui un investisseur privé qui voulait prendre le risque d'investir dans un projet de la nature de celui proposé dans ce dossier;

[56] Il dit n'avoir fait affaire avec DDS que pour ce dossier, car l'expérience a plutôt été désastreuse étant donné que le dépôt initial de 15 000\$ n'aurait pas été honoré, que les locataires faisaient défaut de payer régulièrement leurs loyers et autres frais, que la piscine avait été endommagée ce qui en fin de course a incité DDS à se débarrasser des locataires et à vendre l'immeuble à quelqu'un d'autre;

[57] Le dossier de crédit de VMG était problématique, car elle ne pouvait déclarer de revenus suffisant pour acheter une propriété comme celle qu'elle voulait acheter;

[58] Le témoin explique les alternatives qui s'offraient, mais selon lui il ne pouvait obtenir de financement conventionnel compte tenu du dossier de crédit de VMG;

[59] Le témoin produit alors la pièce I-5 documents émanant de Great-West et de London Life, documents que lui auraient remis VMG pour justifier des revenus suffisants;

[60] L'intimé déclare ne pas avoir utilisé ces documents, car pour lui ils étaient faux ce qui aurait pu ternir définitivement la réputation de VMG et aurait aussi jeté un discrédit sur lui-même;

[61] Le témoin explique en détail le travail que doit effectuer un courtier hypothécaire et les différentes sources de financement qui s'offrent aux clients difficiles comme VMG;

33-20-2210

PAGE : 8

[62] L'intimé reconnaît qu'il n'a jamais présenté une demande sur le marché conventionnel, car il savait que les résultats seraient négatifs;

#### IV. Argumentation

[63] Me Ouimet-Deslauriers pour la partie plaignante, expose les raisons pour lesquelles l'intimé devrait être trouvé coupable des deux chefs;

[64] Selon la partie plaignante, le syndic adjoint s'est déchargé de son fardeau de preuve en présentant des témoins crédibles contrairement au témoignage de l'intimé qui serait cousu de fil blanc;

[65] Elle soutient que VMG n'a pas essayé d'éluder le fait qu'elle travaillait au noir;

[66] Selon elle les documents produits comme pièces I-5 sont sortis de nulle part et n'ont pas été communiqués au syndic adjoint lors de son enquête;

[67] En ce qui concerne le chef 1, elle dit que les explications de l'intimé n'ont pas de sens et ne sont pas crédibles;

[68] Concernant ce chef, elle déclare que l'intimé n'a pas respecté les obligations imposées par l'article 20 du *Règlement sur les contrats et formulaires* et qu'il devrait être trouvé coupable sous ce chef 1;

[69] En ce qui concerne le chef 2, il est reproché à l'intimé d'avoir laissé croire à ses clients qu'il avait entrepris des démarches pour l'obtention d'un prêt hypothécaire alors que c'était faux;

[70] Tout d'abord la partie plaignante souligne que l'intimé a admis qu'il n'avait pas entrepris de telles démarches lors de son témoignage et cet aveu est corroboré par la preuve documentaire soumise;

[71] Me Ouimet-Deslauriers attire particulièrement l'attention du Comité sur les messages textes produits sous la cote P-22;

[72] L'avocate de la partie plaignante invoque l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, soumettant que l'intimé n'a pas respecté son devoir d'agir en conseiller consciencieux, l'intimé devant savoir qu'il était impossible d'obtenir un prêt hypothécaire conventionnel, il aurait dû les informer clairement de la situation, ce qu'il a omis de faire;

[73] Pour l'intimé, Me Maltais discute également de la crédibilité des témoins et invoque les documents faux produits par VMG que ce soit dans les pièces I-1, I-2 et I-5 ;

33-20-2210

PAGE : 9

[74] Me Maltais soulève qu'aucune preuve directe n'a été administrée à l'effet que l'intimé a perçu la somme de 4 900\$;

[75] En ce qui concerne le chef 2 Me Maltais soumet que l'intimé a bel et bien entrepris des démarches, mais qu'elles n'ont pas abouti, car le dossier de crédit de VMG était très mauvais et que dès lors on ne peut le reprocher à son client l'intimé;

## V. Analyse et décision

[76] Bien que la chronologie des événements s'étire sur une période assez longue, les faits reprochés sont assez bien circonscrits;

[77] Le chef 1 reproche à l'intimé d'avoir perçu de VMG et DL une somme de 4 900\$ alors qu'il n'avait aucun contrat de courtage le tout en vertu de l'article 20 du Règlement *sur les contrats et formulaires*;

[78] Cet article se lit comme suit :

*20. À défaut d'avoir conclu un contrat visé à la présente section, le titulaire de permis ne peut réclamer ni recevoir aucune rétribution de la part de la partie qu'il représente.*

[79] En date du 13 février 2015, l'intimé n'avait pas conclu un contrat de courtage, cela n'est pas nié par qui que ce soit;

[80] La première partie du syllogisme est donc remplie, mais la preuve a-t-elle été faite que l'intimé a perçu la somme en question?

[81] Il n'y a pas de preuve directe de ce fait si ce n'est que la pièce P-5 qui est un chèque émit par la société de DL à l'ordre de P & P ;

[82] Cette pièce en elle seule ne peut suffire à prouver ce que l'on tente de faire et il faut se rabattre sur le témoignage des parties pour établir une présomption de fait;

[83] VMG et DL affirment que le chèque a été rédigé ainsi à la demande de l'intimé et de son côté l'intimé déclare n'avoir eu connaissance de ce chèque qu'au début des procédures de la présente cause;

[84] Le fardeau de preuve reposant sur la partie plaignante, le Comité est d'avis qu'elle ne s'est pas déchargée de son fardeau;

[85] Le témoignage de VMG est truffé de fabrication de faux, tels son relevé d'emploi auprès de Transport Martin Paillé ou des documents provenant de la Great-West ou de la London Life;

33-20-2210

PAGE : 10

[86] VMG était prêt à tout pour acquérir la maison de ses rêves, prêts à faire de fausses preuves d'emploi, prêt à payer 7 000\$ plus cher que convenu l'achat de la propriété, prêt à ce que ses revenus soient suffisants pour justifier qu'elle gagnait 20% du prix d'achat, pièce I-4 courriel du 6 juillet 2016;

[87] En travaillant au noir, elle privait la société de ses taxes et contournait le système pour en arriver à ses fins et bien mal lui en prit;

[88] Sa crédibilité est nulle et celle de son conjoint n'est guère meilleure, car il n'avait aucun dossier de crédit valable étant en dispute avec le ministère du Revenu du Québec;

[89] D'autre part on peut s'interroger sur le fait que le chèque a été émis à l'ordre d'une compagnie au sein de laquelle l'intimé est administrateur;

[90] Certes ce fait est troublant, mais est-il suffisant pour nous faire conclure à la culpabilité de l'intimé?

[91] La partie plaignante dit que le témoignage de l'intimé est cousu de fil blanc sur cette question, or ce que l'intimé dit c'est qu'il était ignorant de l'existence de ce chèque avant le dépôt de la plainte sans plus;

[92] En outre le Comité ne peut inférer de la simple existence du chèque que le produit en a été versé à l'intimé;

[93] Il n'y a pas de faits graves précis et concordants pour qu'une présomption de fait soit établie et le décideur est maître de cette conclusion telle que nous l'enseigne la doctrine<sup>1</sup>, de plus il n'y a pas d'éléments suffisants pour soulever le voile corporatif et prétendre que la somme a été perçue par l'intimé;

[94] Ainsi l'intimé sera acquitté du chef 1;

[95] Tournons-nous maintenant vers le deuxième chef qui reproche à l'intimé d'avoir laissé croire à VMG et DL qu'il avait entrepris des démarches afin d'obtenir un prêt garanti par hypothèque alors que c'était faux;

[96] Comme mentionné plus haut la partie plaignante soumet que l'intimé a admis ne pas avoir fait de telles démarches, c'est vrai, mais il y a plus;

[97] En effet qu'il suffise de lire les échanges de messages textes entretenus entre DL et l'intimé et produits comme pièce P-22;

---

1 Traité de droit civil du Québec, Nadeau et Ducharme, Wilson & Lafleur, 1965 pages 489 et suivantes

33-20-2210

PAGE : 11

[98] Aux pages 163, 164, 167 entre autres, l'intimé déclare qu'il attend des nouvelles de la banque, et ce à de nombreuses reprises, alors que de son propre aveu, aucun dossier n'a été soumis à quelque banquier que ce soit;

[99] En vertu de l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, le courtier avait un devoir de conseil et d'information sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration, et ici en agissant comme il l'a fait, l'intimé a lamentablement échoué à se conformer à ses devoirs;

[100] L'intimé sera donc déclaré coupable sur le chef 2;

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

**ORDONNE** la non-publication, non-diffusion et non-accessibilité des informations personnelles concernant le témoin VMG contenues aux pièces I-1, I-2, et I-3 conformément aux dispositions de l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* et l'article 39 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ* ;

**ACQUITTE** la partie intimée du chef 1 de la plainte;

**DÉCLARE** la partie intimée coupable du chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 83 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 règlementaires alléguées au soutien du chef 2 de la plainte;

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

**LE TOUT** frais à suivre

33-20-2210

PAGE : 12

---

Me Jean-Pierre Morin, avocat  
Vice-président

---

Mme Ginette Cholette, courtier immobilier  
Membre

---

M. Petrus Berkers, courtier immobilier  
Membre

Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers  
Avocate de la partie plaignante

Me Philippe Maltais  
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : 1<sup>er</sup> décembre 2020

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-20-2184

DATE : 8 décembre 2020

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre
Mme Louise Roy, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**ISABELLE HUDON**, (D9192)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-PUBLICATION ET NON-ACCÈS  
AUX PIÈCES P-32 ET P-33, LE TOUT SUIVANT LES ARTICLES 95 DE LA  
LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER ET 39 DU RÈGLEMENT  
SUR LES INSTANCES DISCIPLINAIRES**

---

#### I. Aperçu

[1] Dans la présente cause, la partie plaignante prétend que l'intimée a permis ou encouragé un dénommé Claude Bossé à poser des actes de courtage hypothécaire alors que ce dernier n'était pas titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ.

[2] De plus, le syndic soutient que l'intimée a toléré ou permis que Claude Bossé fasse

33-20-2184

PAGE : 2

parvenir des lettres d'approbation hypothécaire falsifiées, au courtier immobilier Isabelle Poirier, confirmant notamment l'octroi d'un prêt hypothécaire au promettant-acheteur François Raymond.

[3] Or, les parties admettent que les 3 confirmations de prêt hypothécaire sont des faux et qu'ils ne proviennent pas de la Banque Scotia. Il est également admis que Claude Bossé n'est pas titulaire d'un permis de l'OACIQ.

[4] En défense, l'intimée maintient son innocence et prétend que c'est plutôt Isabelle Poirier qui a fabriqué les fausses lettres d'approbation hypothécaire.

[5] En fait, la partie intimée plaide que le syndic adjoint ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et que la thèse soulevée en défense est plus probable.

[6] Sommairement, telles sont les prétentions des parties soumises à l'appréciation du Comité.

## II. La plainte contre l'intimée

[7] Il est utile de reproduire ici le libellé de la plainte disciplinaire du syndic adjoint logée à l'encontre de l'intimée :

*« 1. À compter du 23 juillet 2018, alors qu'elle détenait un contrat de courtage hypothécaire pour le financement du promettant-acheteur F.R., l'Intimée a permis ou encouragé que C.B. pose des actes de courtage hypothécaire alors que ce dernier n'était pas titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, commettant une infraction aux articles 62, 69 et 104 du Règlement sur la condition d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

*2. Alors qu'elle détenait un contrat de courtage hypothécaire pour le financement du promettant-acheteur F.R., l'Intimée a toléré ou permis qu'une fausse lettre d'approbation hypothécaire soit transmise au courtier immobilier I.P., et ce, aux dates suivantes:*

*a) le ou vers le 10 août 2018;*

*b) le ou vers le 20 août 2018;*

*c) le ou vers le 4 septembre 2018;*

*commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 62, 69, 79 et 90 du Règlement sur les conditions d'exercices d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité. »*

(notre emphase)

## III. Les questions en litige

33-20-2184

PAGE : 3

[8] Le Comité doit décider si la preuve circonstancielle du syndic démontre de façon prépondérante que :

- i) l'intimée a permis ou encouragé Claude Bossé à poser des actes de courtage hypothécaire et;
- ii) que l'intimée a toléré ou permis que trois (3) lettres d'approbation hypothécaire falsifiées soient transmises au courtier immobilier Isabelle Poirier.

#### IV. Le contexte

[9] Le 10 août 2018, Bossé fait parvenir un courriel au courtier immobilier Poirier<sup>1</sup>.

[10] Dans ce courriel<sup>2</sup>, Bossé écrit :

*« Bonjour Isabelle,*

*Tel-que convenue (sic) voici l'acceptation hypothécaire pour notre client Commun François Raymond.*

*Merci et au plaisir »*

[11] Joint à ce courriel se trouve un fichier PDF contenant une lettre datée du 9 août 2018, de Herrera, sur entête de lettre de la Banque Scotia<sup>3</sup>. Cette lettre est adressée à Raymond. Elle se lit comme suit :

*« M. François Raymond  
(...)*

*Objet : Acceptation hypothécaire*

*Nous sommes heureux de confirmer que nous avons approuvé votre demande de prêt hypothécaire pour le (...) Boul. Yvon L'Heureux N. Beloeil (...)*

*Condition restante :*

*Confirmation de raccordement au système d'aqueduc (sic) de la municipalité, système ECO-Flow ou fosse scellé (sic) avec champ d'épuration.*

---

1 L'utilisation des noms de famille dans la décision a pour but d'alléger le texte et l'on voudra bien n'y voir aucune discourtoisie à l'égard des personnes concernées;

2 Voir la pièce P-13, page 62;

3 P-13, page 64;

33-20-2184

PAGE : 4

*Nous désirons profiter de l'occasion pour vous remercier d'avoir fait une demande d'hypothèque à la Banque Scotia et serons heureux de vous recevoir bientôt à notre succursale, à votre convenance, afin de signer la documentation requise à ce sujet.*

*Nous vous prions d'agréer, nos meilleures salutations.*

*(s)  
Sylvana Herrera  
Conseillère en financement résidentiel »*

[12] Le 22 août 2018, Bossé transmet à Poirier une deuxième approbation hypothécaire qui se lit comme suit<sup>4</sup> :

*« M. François Raymond  
(...) »*

*Objet : Acceptation hypothécaire*

*Nous sommes heureux de confirmer que nous avons approuvé votre demande de prêt hypothécaire pour le (...) Boul. Yvon L'Heureux N. Beloeil (...)*

*Condition restante :*

*Aucune.*

*Nous désirons profiter de l'occasion pour vous remercier d'avoir fait une demande d'hypothèque à la Banque Scotia et serons heureux de vous recevoir bientôt à notre succursale, à votre convenance, afin de signer la documentation requise à ce sujet.*

*Nous vous prions d'agréer, nos meilleures salutations.*

*(s)  
Sylvana Herrera  
Conseillère en financement résidentiel »*

[13] Le 4 septembre 2018, Bossé fait parvenir par courriel une troisième confirmation hypothécaire datée du 31 août 2018 à Poirier<sup>5</sup>. La lettre prévoit ce qui suit :

*« M. François Raymond  
(...) »*

*Objet : Acceptation final (sic)*

---

4 Pièce P-15, pages 68 et 69, la lettre d'approbation est datée du 22 août 2018;  
5 Pièce P-16, pages 70 et 72;

33-20-2184

PAGE : 5

*Nous sommes heureux de confirmer que nous avons approuvé votre demande de prêt hypothécaire pour le (...) Boul. Yvon L'Heureux N. Beloeil (...)*

*Nous désirons profiter de l'occasion pour vous remercier d'avoir fait une demande d'hypothèque à la Banque Scotia..*

*Nous vous prions d'agréer, nos meilleures salutations.*

*(s)  
Sylvana Herrera  
Conseillère en financement résidentiel »*

[14] La preuve documentaire nous révèle également que Bossé et Poirier ont été en communication téléphonique au moins 15 fois entre le 26 août et le 5 octobre 2020 .

[15] Herrera est la spécialiste en prêt hypothécaire de la Banque Scotia. Elle se souvient de l'intimée et de la demande de prêt hypothécaire de Raymond.

[16] Le dossier lui avait confié par l'intimée vers la fin du mois de juillet 2018.

[17] Cependant, ce dossier avait été annulé dès le début au motif que l'immeuble n'avait pas d'installation septique.

[18] Afin d'aviser Raymond que la Banque Scotia ne pouvait pas financer son projet d'acquisition, elle a fait parvenir une lettre de refus directement à Raymond.

[19] Herrera prend connaissance des trois lettres d'approbation déposées en preuve sous les cotes P-13, P-15 et P-16. Elle confirme qu'il s'agit de faux documents et nous fait part des irrégularités quant à la forme et rédaction de ces faux.

[20] Entre la fin du mois d'août et le début du mois de septembre 2018, Herrera se souvient d'avoir reçu un appel téléphonique de Poirier. Cette dernière voulait savoir à quel moment Raymond serait convoqué par la Banque Scotia pour signer les documents hypothécaires. Or, alors que Poirier avait une approbation hypothécaire finale entre les mains, Herrera l'informe que le dossier de Raymond a été refusé dès le début.

[21] Bref, Poirier apprend alors que malgré l'approbation finale de la Scotia, Raymond n'a pas de financement hypothécaire puisqu'il s'agit d'un faux document.

[22] Contre-interrogée par Me Dury, procureur de l'Herrera affirme que ce serait Bossé, le conjoint de l'intimée, qui aurait falsifié l'approbation. Suivant Herrera, lorsque Poirier communique avec elle pour savoir ce qui se passe avec l'approbation finale, Poirier lui dit que l'intimée lui a dit que ce faux provenait de son conjoint<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> L'exception à la règle de la preuve par ouï-dire ne s'applique pas au double ou au triple ouï-dire, sauf qu'en l'espèce, il n'y a pas eu d'objection, ni aucune intervention aux questions de Me Dury à ce sujet;

33-20-2184

PAGE : 6

[23] Quant à Poirier, elle nous explique que pour son financement, son promettant-acheteur Raymond faisait affaire avec l'intimée. Elle a donc communiqué avec l'intimée qui lui a dit qu'elle travaillait avec son conjoint Bossé et que ce dernier communiquerait avec elle<sup>7</sup>. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'elle n'est pas surprise de recevoir des courriels de Bossé.

[24] Par ailleurs, Poirier a été en constante communication avec Bossé notamment pour ce qui est de la problématique liée au raccordement de l'installation septique.

[25] Quant à l'intimée, elle confirme qu'elle rencontre Raymond vers la fin du mois de juillet 2018 et que ce dernier retient ses services afin qu'elle puisse lui obtenir du financement.

[26] L'intimée affirme aussi qu'elle a présenté une demande de prêt hypothécaire pour le compte de Raymond auprès d'Herrera de la Banque Scotia.

[27] Cependant, en raison du fait qu'elle n'était pas accréditée auprès de la Banque Scotia, la demande de financement a été refusée. Elle aurait donc fait affaire avec la Banque RBC pour trouver du financement à Raymond.

[28] Quant à Bossé, l'intimée nous dit qu'elle le connaît depuis 15 ans et qu'il a été son conjoint pendant environ 7 ou 8 ans. Depuis 2013, ils ne sont plus en couple. Cependant, ils vivent toujours sous le même toit. Bossé serait donc aujourd'hui un co-locataire qui lui doit de l'argent.

[29] L'intimée déclare qu'elle n'a jamais dit à Poirier que Bossé communiquerait avec elle. Bien plus, l'intimée est catégorique. Elle nous dit qu'elle n'a jamais fait de faux documents et qu'elle *ne comprend pas ce que Bossé faisait dans le dossier de financement de Raymond*<sup>8</sup>.

[30] Le 26 octobre 2018, l'intimée mandate Mme Graziella Pettinati aux fins d'exécuter une expertise d'écriture<sup>9</sup>.

[31] Le mandat de Mme Pettinati est le suivant :

« 3. Mandat

1. Déterminer si les signatures en litige de François RAYMOND apparaissant sur les pièces L-1 à L-5 sont authentiques.
2. Formuler tous commentaires jugés pertinents. »

---

7 Voir à ce sujet la pièce P-54 aux pages 283 et 285;

8 Repiquage du 28 septembre 2020, 15h09m36s, à partir de la minute 5:30 jusqu'à 6:01;

9 Voir la pièce I-11;

33-20-2184

PAGE : 7

[32] Afin que Mme Pettinati puisse bien remplir son mandat, l'intimée lui remet les documents transactionnels L-1 à L-5 afin que les signatures sur ces pièces puissent être comparées aux signatures de comparaison que l'on retrouve aux pièces C-1 à C-9.

[33] Mme Pettinati vient à la conclusion que les signatures de Raymond sur les pièces L-1 à L-5 n'ont pas été exécutées par la même personne.

[34] L'intimée est en conséquence d'avis que c'est Poirier, le courtier immobilier de Raymond, qui aurait fabriqué les faux sur l'entête de lettre de la Banque Scotia.

## V. Les plaidoiries

### Par la partie plaignante

[35] Me Martel débute sa plaidoirie sur la question de la crédibilité des témoins. À ce sujet, elle nous réfère à la décision de Me Yves Clermont dans l'affaire Dumas<sup>10</sup>.

[36] Sur le chef 1, Me Martel affirme que la preuve établit clairement que Bossé a agi comme intermédiaire alors qu'il ne possédait pas de permis de courtage hypothécaire de l'OACIQ<sup>11</sup>.

[37] Quant au courtier immobilier Poirier, selon l'avocate du syndic adjoint, sa version des faits est crédible et elle concorde avec la preuve documentaire. Raymond était son client et elle a cru que ce dernier avait eu son financement auprès de la Banque Scotia.

[38] En fait, selon le syndic adjoint, la preuve établit très peu d'échanges entre l'intimée et Poirier. Par contre, entre Bossé et Poirier, il est clair qu'ils sont souvent en communication.

[39] Autre fait incriminant selon Me Martel, la vendeuse de la maison convoitée par Raymond, soit Lafleur, était au courant que Bossé cherchait du financement pour Raymond.

[40] Quant à la thèse soulevée en défense et qui prévoit que les faux ont été fabriqués par Poirier, elle ne fait aucun sens. C'était l'intimée qui devait trouver un financement à Raymond et non Poirier. Or, selon la thèse de la défense, Poirier aurait fait de faux documents afin de permettre à l'intimée de trouver un financement.

[41] Selon Me Martel, cette théorie de la défense ne fait aucun sens. En réalité, selon le syndic, seule l'intimée pouvait alimenter Bossé avec les renseignements pertinents lui

---

10 *OACIQ c. Dumas*, 2017 CanLII 45341 (QC OACIQ);

11 À ce sujet, l'avocate nous réfère plus particulièrement à la pièce P-13, page 62 et aux nombreuses conversations téléphoniques entre Bossé et Poirier qui apparaissent de la pièce P-54;

33-20-2184

PAGE : 8

permettant de transmettre des faux.

[42] Suivant la partie plaignante, le principe émis par la Cour suprême dans l'arrêt *Stoneham et Tewkesbury c. Ouellet*<sup>12</sup> s'applique intégralement au cas de l'intimée.

[43] Mais ce n'est pas tout. Me Martel va plus loin. Elle est d'avis que la pièce P-34, soit une lettre datée du 12 octobre 2018 de la Banque Royale, adressée à Raymond suite aux interventions de l'intimée, serait également un faux considérant le contenu du deuxième paragraphe de cette lettre qui stipule une condition à l'octroi du financement. Cette condition prévoit que pour obtenir le financement, Raymond doit vendre la part indivise qu'il détient dans un quadruplex sis à proximité de sa maison sur la rue Parent à McMasterville.

[44] Or, selon le syndic, cette dernière condition ne peut qu'être fictive puisque la part indivise à laquelle cette lettre de la RBC réfère aurait été vendue le 17 août 2015 par Raymond à un dénommé Michaud<sup>13</sup>. Cette lettre serait donc également un faux. Bref, de l'avis du syndic, une autre œuvre de l'intimée.

[45] Finalement, Me Martel termine en nous soumettant que la défense présentée par l'intimée n'est pas crédible ni digne de foi. Le syndic est en conséquence d'avis que le Comité n'a d'autre choix que de déclarer l'intimée coupable sur les 2 chefs.

### **Par la partie intimée**

[46] Me Dury plaide essentiellement que le syndic ne s'est pas déchargé de prouver que l'intimée est impliquée dans la fabrication des faux.

[47] Bien plus, considérant qu'il s'agit de gestes assimilables à de la fraude, la preuve présentée par le syndic doit être hautement convaincante.

[48] Pour l'avocat de l'intimée, les lettres d'approbation, les faux, auraient dû éveiller des soupçons de la part de Poirier, notamment en raison qu'il ne peut y avoir 2 approbations finales. De plus, l'approbation du 31 août 2018 devait prévoir que l'approbation était conditionnelle à la vente de la maison de Raymond.

[49] Selon Me Dury, dans un contexte où sa rétribution n'est que d'un maigre pourcentage de 0,50 % ou environ 1 300 \$, l'intimée n'avait aucun intérêt à préparer de faux documents et les transmettre à Poirier.

[50] L'avocat revient sur le fait que Poirier aurait dû savoir qu'il y avait anguille sous roche avec les approbations. Dans ce contexte, Poirier devait communiquer avec Hudon et

---

12 1979 CanLII 15 (CSC), aux pages 195 et 196;

13 Voir l'index aux immeubles P-60;

33-20-2184

PAGE : 9

l'avertir. Poirier savait qu'il s'agissait de faux et l'intimée n'avait aucun intérêt à agir ainsi.

[51] Suivant Me Dury, le délai est beaucoup trop long entre le moment où Poirier réalise, que l'approbation finale qui lui est transmise le 4 septembre 2018, constitue un faux.

[52] Tout porte à croire qu'il y aurait eu connivence entre Bossé et Poirier pour la fabrication des faux. En conséquence, le procureur nous dit que l'intimée doit être acquittée.

[53] Voilà essentiellement les représentations des parties.

## VI. Analyse et décision

### Le fardeau de la preuve

[54] La preuve présentée par la partie plaignante doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités<sup>14</sup>.

[55] Ce principe jurisprudentiel important a été bien défini par le Tribunal des professions dans l'affaire *Vaillancourt c. Avocats*<sup>15</sup>, où l'on peut lire :

*« [62] En matière disciplinaire, il est établi depuis longtemps que le fardeau de la preuve, d'une part, incombe totalement à la plaignante, et d'autre part, que ce fardeau en est un de prépondérance des probabilités, identique à celui qui a cours en droit civil, énoncé de la manière suivante par l'article 2804 du Code civil du Québec :*

*La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.*

*[63] Il s'agit d'une preuve qui privilégie l'aspect qualitatif dont la capacité de convaincre ne se fonde donc pas, par exemple, sur le nombre de témoins appelés par les parties. Les faits devant être prouvés doivent dépasser le seuil de la possibilité et s'avérer probables. Toutefois, au bout du compte, la preuve par prépondérance des probabilités est moins exigeante que la preuve hors de tout doute raisonnable requise en droit criminel. Conséquemment, on peut dire qu'elle requiert un degré de conviction moins élevé que la preuve hors de tout doute raisonnable. Il faut aussi retenir que ce même fardeau s'applique tout autant à la partie défenderesse qui entend faire la preuve d'un fait.*

*[64] Par ailleurs, la norme de la prépondérance des probabilités ne comporte pas en elle-même de degrés intermédiaires. Après revue de la jurisprudence canadienne et le constat d'un certain flottement à cet égard, la Cour suprême du Canada, unanime, en énonce clairement le principe dans *F.H. c. McDougall*. Le juge Rothstein écrit au nom la Cour :*

<sup>14</sup> *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII), au paragraphe 67 et *F.H. c. McDougall*, [2008] 3 RCS 41, 2008 CSC 53 (CanLII), au paragraphe 46;  
<sup>15</sup> 2012 QCTP 126 (CanLII);

33-20-2184

PAGE : 10

[40] [...] notre Cour devrait selon moi affirmer une fois pour toutes qu'il n'existe au Canada, en common law, qu'une seule norme de preuve en matière civile, celle de la prépondérance des probabilités. Le contexte constitue évidemment un élément important et le juge ne doit pas faire abstraction, lorsque les circonstances s'y prêtent, de la probabilité ou de l'improbabilité intrinsèque des faits allégués non plus que de la gravité des allégations ou de leurs conséquences. Toutefois, ces considérations ne modifient en rien la norme de preuve. À mon humble avis, pour les motifs qui suivent, il faut écarter les approches énumérées précédemment.

[65] La Cour rappelle que « la preuve doit être toujours claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités » tout en reconnaissant toutefois qu'il n'existe aucune norme objective pour déterminer si elle l'est suffisamment. Cependant, la norme de la prépondérance des probabilités présuppose un examen attentif et minutieux de tous les éléments pertinents de preuve qui permettent de conclure dans un sens ou dans l'autre. La Cour conclut :

[49] En conséquence, je suis d'avis de confirmer que dans une instance civile, une seule norme de preuve s'applique, celle de la prépondérance des probabilités. Dans toute affaire civile, le juge du procès doit examiner la preuve pertinente attentivement pour déterminer si, selon toute vraisemblance, le fait allégué a eu lieu.»

[66] L'arrêt McDougall clarifie donc la question de la norme de preuve applicable en matière civile, mais n'évacue pas de son application des considérations liées à la gravité des allégations ou de leurs conséquences. En cela, les propos tenus par notre Tribunal il y a presque 20 ans dans Osman c. Médecins (Corp. professionnelle des) restent d'actualité :

[...]

« Il n'y a pas lieu de créer une nouvelle charge de preuve. Il importe toutefois de rappeler que la prépondérance, aussi appelée balance des probabilités, comporte des exigences indéniables. Pour que le syndic s'acquitte de son fardeau, il ne suffit pas que sa théorie soit probablement plus plausible que celle du professionnel. Il faut que la version des faits offerts par ses témoins comporte un tel degré de conviction que le Comité le retient et écarte celle de l'intimé parce que non digne de foi.

Si le Comité ne sait pas qui croire, il doit rejeter la plainte, le poursuivant n'ayant pas présenté une preuve plus persuasive que l'intimé. Il ne suffit pas que le Comité préfère la théorie du plaignant par sympathie pour ses témoins ou par dégoût envers les gestes reprochés au professionnel. Il est essentiel que la preuve à charge comporte un degré de persuasion suffisant pour entraîner l'adhésion du décideur et le rejet de la théorie de l'intimé.

La prépondérance de preuve n'est pas une sinécure pour les Comités de discipline. Elle n'est pas affaire de préférence émotive, mais bien d'analyse rigoureuse de la preuve. Elle impose au syndic un fardeau exigeant et une preuve de qualité, faute de quoi il se verra débouté purement et simplement. »

33-20-2184

PAGE : 11

[67] Dans *Médecins c. Lisanu*, notre Tribunal, citant sa décision dans *Osman*, réitère que le fardeau de la preuve en droit disciplinaire requiert une preuve sérieuse, claire et sans ambiguïté. »

(notre soulignement)

[56] Or, c'est à la lumière de ces derniers principes que nous examinerons et évaluerons l'ensemble de la preuve administrée devant nous.

### La crédibilité et fiabilité des témoins

[57] Étant donné que l'intimée nie être impliquée dans la fabrication des faux et qu'elle affirme ne pas comprendre ce que Bossé faisait dans le dossier de financement de Raymond, le sort de la plainte repose essentiellement sur la crédibilité des divers témoins entendus.

[58] Dans *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*<sup>16</sup>, le juge Guy Cournoyer résume comme suit les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins :

« [43] Les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins peuvent être résumés ainsi:

- 1) L'intégrité générale et l'intelligence du témoin;
- 2) Ses facultés d'observation;
- 3) La capacité et la fidélité de la mémoire;
- 4) L'exactitude de sa déposition;
- 5) Sa volonté de dire la vérité de bonne foi;
- 6) Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;
- 7) Le caractère évasif ou les réticences de son témoignage;
- 8) Le comportement du témoin;
- 9) La fiabilité du témoignage;
- 10) La compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve et l'existence de contradictions avec les autres témoignages et preuves. »

(notre emphase)

---

16 2010 QCCS 1763 (CanLII);

33-20-2184

PAGE : 12

[59] En gardant à l'esprit que le syndic assume seul son fardeau de preuve, nous évaluerons plus loin la crédibilité et la fiabilité de chacun des témoins entendus.

### La preuve circonstancielle

[60] Dans l'affaire *Desjardins Assurances générales inc. c. Sears Canada inc.*<sup>17</sup>, voici ce qu'écrit le juge Jean-Yves Lalonde de la Cour supérieure sur la preuve circonstancielle :

#### «LES PRINCIPES DE DROIT APPLICABLES

[45] *En absence de preuve directe pour établir l'acte volontaire des assurés, l'assureur s'en remet aux inférences découlant des présomptions de fait laissées à l'appréciation du Tribunal. La loi prévoit que ne doivent être prises en considération que les présomptions qui sont graves, précises et concordantes.*

[46] *Faisant siens les commentaires doctrinaux de Larombière, le juge Lamer, alors de la Cour d'appel, dicte la méthode d'analyse de la preuve à laquelle doit s'adonner le juge d'instance pour conclure au fait qu'il s'agit de prouver par induction. Il s'exprime ainsi :*

*Les présomptions sont graves, lorsque les rapports du fait connu au fait inconnu sont tels que l'existence de l'un établit, par une induction puissante, l'existence de l'autre... Les présomptions sont précises, lorsque les inductions qui résultent du fait connu tendent à établir directement et particulièrement le fait inconnu et contesté. S'il était également possible d'en tirer les conséquences différentes et même contraires, d'en inférer l'existence de faits divers et contradictoires, les présomptions n'auraient aucun caractère de précision et ne feraient naître que le doute ou l'incertitude. Elles sont enfin concordantes, lorsque, ayant toutes une origine commune ou différente, elles tendent, par leur ensemble et leur accord, à établir le fait qu'il s'agit de prouver. Si elles se contredisent et se neutralisent, elles ne sont plus concordantes, et le doute seul peut entrer dans l'esprit du magistrat.*

[47] *Pour sa part, le professeur Royer résume la jurisprudence concernant la recevabilité de la preuve par présomption de fait, de la façon suivante :*

*Une présomption de fait ne peut être déduite d'une pure hypothèse, de la spéculation, de vagues soupçons ou de simples conjectures. Le fait inconnu qu'un plaideur veut établir ne sera pas prouvé, si les faits connus rendent plus ou moins vraisemblable un autre fait incompatible avec celui que l'on veut prouver ou s'ils ne permettent pas d'exclure raisonnablement une autre cause d'un dommage subi. Les indices connus doivent rendre probable l'existence du fait inconnu, sans qu'il soit nécessaire toutefois d'exclure toute autre possibilité.*

[48] *Le Tribunal emprunte et fait sienne la méthode d'application préconisée par le juge Chouinard, alors de la Cour d'appel, dans l'affaire *R.C.A. Itée c. Lumbermen's Mutual Insurance Co.*, s'exprimant ainsi :*

---

17 2014 QCCS 6112 (CanLII);

33-20-2184

PAGE : 13

*Dans une matière d'incendie et de preuve par présomption de fait, il s'agit pour un tribunal d'interpréter les divers éléments de preuves après les avoir analysés et ainsi de retenir par un raisonnement de l'esprit qui tient compte des présomptions graves, précises et concordantes nées des faits la cause la plus probable. La preuve de celle-ci doit être prépondérante au point d'inférer une telle conclusion qui doit cependant dépasser le seuil de l'hypothèse même vraisemblable.*

[49] *En l'espèce, l'objet du litige consiste à déterminer si les faits prouvés sont suffisamment graves, précis et concordants pour établir une présomption de fait de nature à circonscrire l'origine et la cause de l'incendie survenu le 26 janvier 2007 chez Laroche et Fontaine. Si la conclusion de cet exercice permet une induction forte que l'aspirateur central s'avère la cause de l'incendie alors l'action devrait être accueillie. À l'inverse, elle sera rejetée. »*

[61] Il en résulte qu'en l'espèce, le Comité doit décider si les faits prouvés sont suffisamment graves, précis et concordants pour créer une présomption de fait de nature à établir que l'intimée a permis que Bossé pose des actes de courtage et fabrique les fausses lettres d'approbation hypothécaire.

[62] La preuve administrée par le syndic adjoint n'a pas à prouver la commission de l'infraction par une preuve directe. La preuve directe de la fabrication d'un faux document est plutôt exceptionnelle<sup>18</sup>. Dans la plupart des cas de fabrication de faux, la preuve de la partie plaignante est circonstancielle<sup>19</sup>. Ainsi, la partie plaignante peut établir qu'une personne a fabriqué ou permis la fabrication d'un faux par le biais de présomptions graves, précises et concordantes.

[63] Qu'en est-il en l'espèce?

[64] Nous retenons ce qui suit de l'ensemble de la preuve administrée :

- a) l'intimée nous dit qu'elle connaît Bossé depuis 15 ans, qu'ils ont été en couple pendant environ 7 ou 8 ans et que depuis 2013, ils résident ensemble bien qu'ils ne soient plus des conjoints;
- b) le 23 juillet 2018, Raymond retient les services de l'intimée dans le cadre de l'obtention de son financement hypothécaire<sup>20</sup>;
- c) le 23 juillet 2018, l'intimée échange des messages textes avec Herrera de la Banque Scotia;
- d) le 23 juillet 2018 également, l'intimée fait parvenir un courriel à Herrera et sollicite du financement pour Raymond auprès de la Banque Scotia;

<sup>18</sup> Voir à ce sujet : *OACIQ c. Blangez*, 2019 CanLII 75792 (QC OACIQ);

<sup>19</sup> Voir à ce sujet : *OACIQ c. Choudhry*, 2014 CanLII 69423 (QC OACIQ), *OACIQ c. Martin*, 2015 CanLII 51294 (QC OACIQ) et *OACIQ c. Moussa*, 2018 CanLII 111598 (QC OACIQ);

<sup>20</sup> Pièce P-9;

33-20-2184

PAGE : 14

33-20-2184

PAGE : 15

- e) le 26 juillet 2018, Poirier fait parvenir un courriel à l'intimée dans lequel elle lui transmet le dossier de Raymond, elle informe par ailleurs l'intimée que le délai pour obtenir le financement est de 15 jours;
- f) au cours de cette période, lors d'un entretien téléphonique, l'intimée discute de l'affaire avec Poirier et informe notamment Poirier qu'elle travaille avec son conjoint Bossé et que ce dernier va communiquer avec elle;
- g) le 30 juillet 2018, l'intimée fait parvenir par courriel à Herrera la promesse d'achat, la contre-proposition et l'annexe R ainsi qu'un autre courriel qui fait état des dettes de Raymond<sup>21</sup>;
- h) suite à la réception des courriels P-43 et P-44, probablement le 2 août 2018<sup>22</sup>, la demande de financement de l'intimée est annulée par la Banque Scotia considérant l'absence de fosse septique;
- i) selon son témoignage, Herrera fait parvenir une lettre à Raymond afin de l'aviser que la Banque Scotia refuse de financer l'achat;
- j) le 10 août 2018, Bossé fait parvenir à Poirier le faux document du 9 août 2018 établissant l'octroi d'un prêt avec les conditions restantes suivantes, soit le raccordement à l'aqueduc et une installation septique;
- k) le 11 août 2018, une contre-proposition est présentée à Lafleur qui accepte de faire connecter à ses frais les égouts sur le réseau de la Ville de Beloeil;
- l) le 22 août 2018, Bossé fait parvenir à Poirier le deuxième faux, soit celui du 22 août 2018, lequel stipule qu'il n'y a plus de condition restante;
- m) le 4 septembre 2018, Bossé fait parvenir le troisième faux qui prévoit que l'acceptation est finale;
- n) le 11 octobre 2018, au cours d'une conversation téléphonique, Poirier informe l'intimée que Bossé lui a fait parvenir une fausse lettre d'approbation pour le financement de Raymond.

[65] Au cours de l'instruction de la défense, soit le 28 septembre 2020, l'intimée nous dit lors de son témoignage qu'elle ne comprend pas ce que Bossé *faisait dans le dossier de financement de Raymond*.

---

21 Pièces P-43 et P-44, page 158;

22 Les pièces P-52 et P-53 nous font voir que la dernière conversation téléphonique entre Herrera et l'intimée a lieu le 2 août 2018;

33-20-2184

PAGE : 16

[66] Voici ce qui est étonnant pour ne pas dire invraisemblable de cette dernière déclaration sous serment de l'intimée.

[67] Si l'on se fie à la version de l'intimée, le 11 octobre 2018 et dans les semaines qui suivront la révélation de Poirier au sujet du faux document transmis par Bossé, l'intimée n'en discute pas avec Bossé, une personne avec qui elle réside et qu'elle voit possiblement tous les jours, *pour savoir ce qu'il faisait dans le dossier*. Par conséquent, elle n'apprendra pas qu'est-ce qu'il pouvait bien faire dans le dossier de financement de Raymond<sup>23</sup>.

[68] Le 26 octobre 2018, avant de mandater Mme Graziella Pettinati afin de déterminer si les signatures de Raymond sont authentiques, il ne lui vient pas à l'idée de tenter de savoir ce qui s'est bien passé avec Bossé et d'en discuter avec lui pour enfin découvrir ce qu'il pouvait bien *faire dans le dossier* de financement de Raymond.

[69] Le 5 février 2020, après avoir reçu signification de la plainte du syndic de l'OACIQ, l'intimée ne questionne toujours pas Bossé, son conjoint ou co-locataire, peu importe, pour en avoir le cœur net et enfin apprendre *ce qu'il pouvait bien faire dans le dossier* de financement de Raymond.

[70] Suite à la divulgation de la preuve, lorsqu'elle prend connaissance des courriels de Bossé et des trois approbations que le syndic qualifie de faux documents, pourquoi l'intimée n'est pas curieuse et ne veut pas en savoir plus auprès de Bossé? Pour quel motif aurait-il fabriqué de faux documents? Pourquoi l'intimée ne lui demande pas?

[71] Le 13 février 2020,, lorsque l'intimée mandate le cabinet d'avocats De Granpré Chait, aux fins de la représenter dans cette affaire, pourquoi il ne lui vient pas à l'idée de finalement comprendre ce qui a bien pu se passer et obtenir des explications de Bossé?

[72] Avant la tenue du procès dans le présent dossier, alors que l'étau se resserre et qu'elle va devoir témoigner et venir s'expliquer devant ses pairs, comment se fait-il que l'intimée ne demande pas une fois pour toutes à Bossé ce qu'il faisait dans ce dossier!

[73] Ainsi donc, le 28 septembre 2020, lors de son témoignage devant le Comité, l'intimée nous déclare qu'elle *ne comprend pas ce que Bossé faisait dans le dossier*. Autrement dit, elle nous dit qu'elle ignore pourquoi Bossé a transmis des faux à Poirier.

[74] Dans un contexte où l'intimée fait face à de graves allégations qui proviennent des agissements de son conjoint, ex-conjoint ou d'une personne avec qui elle vit, il est complètement impossible de croire que l'intimée n'a pas confronté Bossé sur cette question à un moment ou un autre.

[75] Notre conclusion ci-haut mentionnée souffre toutefois d'une exception. Imaginons

---

23 Voir la pièce P-49, soit le registre des appels de Bossé à l'intimée entre les 2 juillet et le 30 septembre 2018. Au moment des faits, l'intimée et Bossé ont eu plus de 230 appels téléphoniques ;

33-20-2184

PAGE : 17

que l'intimée savait ce que Bossé faisait.

[76] Si l'intimée était au courant de ce que Bossé effectuait au mois d'août 2018 dans le dossier de Raymond, elle n'aurait alors aucune raison de lui en parler ou de le confronter pour comprendre. À quoi bon lui demander, puisqu'elle le sait.

[77] La Cour suprême dans l'arrêt de *Stoneham et Tewkesbury c. Ouellet*<sup>24</sup> nous enseigne ce qui suit au sujet de la crédibilité d'une partie à un litige :

*« Dans une affaire civile où la règle est celle de la prépondérance de la preuve et des probabilités, quand la partie témoigne et qu'elle n'est pas crue, il est possible pour le juge du procès de considérer ses affirmations comme des dénégations et ses dénégations comme des aveux, compte tenu des contradictions, des hésitations, du temps que le témoin met à répondre, de sa mine, des preuves circonstancielles et de l'ensemble de la preuve. Les réponses du témoin tendent alors à établir le contraire de ce que le témoin voudrait que le juge croie. »*

(notre emphase)

[78] À notre avis, ce dernier passage s'applique entièrement au témoignage de l'intimée lorsqu'elle affirme sous serment ne pas comprendre ce que Bossé faisait dans le dossier.

[79] Considérant l'ensemble de la preuve, cette dernière affirmation de l'intimée tend à établir le contraire de ce qu'elle déclare. Bref, de ce qu'elle voudrait nous faire croire.

[80] Ainsi donc, nous venons à la conclusion que l'intimée savait très bien ce que Bossé faisait au mois d'août 2018 dans le dossier de financement de Raymond.

[81] En conséquence, il nous est impossible d'accorder de la crédibilité ou une quelconque fiabilité au témoignage de l'intimée, à sa version des faits de même qu'à sa théorie qui prévoit que ce serait plutôt Poirier qui a fabriqué les faux documents.

[82] Cela étant dit, qu'en est-il maintenant des chefs d'accusation?

### **Le chef 1**

[83] Ce chef reproche à l'intimée d'avoir permis ou encouragé Bossé à poser des actes de courtage hypothécaire alors que ce dernier n'était pas titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ.

[84] La preuve établit clairement que l'intimée permet à Bossé de poser des actes de

---

24 1979 CanLII 15 (CSC), à la page 195, [1979] 2 R.C.S. 172;

33-20-2184

PAGE : 18

courtage. L'intimée permet également à Bossé de donner lieu de croire qu'il est autorisé à faire du courtage hypothécaire particulièrement dans ses échanges avec Poirier<sup>25</sup>.

[85] Suite à l'envoi par Bossé des fausses approbations sur entête de lettre de la Banque Scotia, Poirier croit que Raymond a obtenu son financement. Cette croyance ne provient pas de l'intimée, mais bien des actes posés par Bossé.

[86] Même la vendeuse Lafleur croit que Bossé est celui qui a la charge du financement de Raymond.

[87] Cela étant dit, la preuve du syndic qui concerne le chef 1 n'a pas été contredite en défense. Comme ci-haut mentionné, l'intimée nous dit uniquement qu'elle ne comprend pas ce que Bossé fait dans le dossier. En réalité, sur le chef 1, l'intimée ne nie jamais l'assertion du syndic.

[88] Par conséquent et vu la preuve prépondérante, l'intimée est déclarée coupable du chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 104 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[89] Un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 1 de la plainte.

### **Les chefs 2a), 2b) et 2c)**

[90] Sur ces chefs d'accusation, le syndic reproche à l'intimée d'avoir toléré ou permis que Bossé fabrique de faux documents.

[91] Sur ces chefs, la partie intimée prétend que c'était Poirier qui avait intérêt à falsifier les approbations. Avec égard, cette prétention n'est pas supportée par la preuve.

[92] La preuve établit clairement que Bossé a transmis des faux à Poirier. Quant à la preuve en défense que les faux proviennent de Poirier, elle n'est pas digne de foi.

[93] Considérant que nous sommes venus à la conclusion que l'intimée avait connaissance de ce que Bossé faisait dans le dossier de Raymond, pour l'ensemble de ces motifs, nous sommes d'avis que la preuve prépondérante démontre de façon claire et convaincante que l'intimée a toléré ou permis que Bossé puisse transmettre trois fausses lettres d'approbation hypothécaire à Poirier.

[94] Par conséquent, l'intimée est déclarée coupable des chefs 2a), 2b) et 2c) 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>25</sup> Voir notamment le courriel P-13, à la page 62, où Bossé écrit à Poirier « notre client commun » en faisant référence à Raymond ;

33-20-2184

PAGE : 19

[95] Un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 2a), 2b) et 2c) de la plainte;

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

**RÉITÈRE** l'ordonnance de non-divulgation, non-publication et nonaccès aux pièces **P-32** et **P-33**, le tout suivant les articles 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* et 39 du *Règlement sur les instances disciplinaires*;

**DÉCLARE** l'intimée coupable du chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 104 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**DÉCLARE** l'intimée coupable des chefs 2a), 2b) et 2c) 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*;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 et 2 de la plainte;

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

**LE TOUT**, frais à suivre.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité de discipline

---

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier  
Membre

---

Mme Louise Roy, courtier immobilier  
Membre

33-20-2184

PAGE : 20

Me Isabelle Martel  
Me Josée Barrette  
Procureures de la partie plaignante

Me Jean Dury  
Me Samantha Di Done  
Procureurs de la partie intimée

Dates d'audience : 23, 24 et 28 septembre et 5 octobre 2020

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-19-2177

DATE : 18 janvier 2021

---

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat	Président
M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier	Membre
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**ANA MIKOVA**, (F3085)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 9 décembre 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition sur sanction de la plainte numéro 33-19-2177 ;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers et, de son côté, l'intimée se représentait seule ;

[3] Le 15 octobre 2020, l'intimée a été reconnue coupable<sup>1</sup> des infractions suivantes :

1. De s'être placée en situation de conflit d'intérêts en empruntant à ses clients différentes sommes d'argent (chefs 1a), b) et c) ;

[4] Cela dit, les parties ont procédé à l'audition sur sanction ;

---

<sup>1</sup> OACIQ c. Mikova, 2020 CanLII 101559 (QC OACIQ), voir aussi la décision rectifiée du 1<sup>er</sup> décembre 2020;

33-19-2177

PAGE : 2

**I. Preuve sur sanction**

[5] La partie plaignante a fait entendre comme seul et unique témoin l'intimée, Mme Mikova ;

[6] Il ressort de son témoignage que l'intimée n'a pas l'intention de revenir à la pratique du courtage hypothécaire ;

[7] De plus, sa situation financière n'est pas des plus reluisantes et elle prend soin de son mari malade ;

[8] Mais il y a plus, son témoignage a permis au Comité de constater que l'intimée continue de nier les faits à l'origine de la plainte et de la décision sur culpabilité ;

[9] Bref, l'intimée représente un risque de récidive élevé ;

[10] Finalement, aucun de montants empruntés n'a été remboursé et l'intimée n'a pas les ressources financières nécessaires pour envisager, même à long terme, un quelconque remboursement de sa dette envers son ancien client ;

**II. Représentations sur sanction****A) Par la syndique adjointe**

[11] Me Ouimet-Deslauriers réclame, au nom de la syndique adjointe, les sanctions suivantes :

- Une suspension de 60 jours sur chacun des chefs 1a), 1b) et 1c), le tout devant être purgé de façon concurrente pour un total de 60 jours ;
- La publication d'un avis de suspension ;
- Une condamnation aux frais de l'instance, incluant les frais de publication, le cas échéant ;

[12] L'intimée n'étant pas actuellement titulaire d'un permis de l'Autorité des marchés financiers, il est entendu que cette période de suspension ne deviendra exécutoire qu'au moment où celle-ci reprendra l'exercice de la profession, ce qui est très peu probable vu les circonstances relatées par l'intimée ;

[13] L'avocate de la partie plaignante considère qu'une suspension de 60 jours constitue un minimum si l'on tient compte des facteurs aggravants suivants :

- L'intimée est dirigeante d'agence depuis 2019 ;

33-19-2177

PAGE : 3

- Elle a fait preuve de mauvaise foi et d'un manque de probité flagrant ;
- Elle continue à nier l'évidence, il y a donc un risque élevé de récidive ;
- Elle n'a manifesté aucun signe d'introspection ou de prise de conscience concernant ses gestes passés ;

[14] Enfin, l'avocate souligne qu'il n'y a aucun facteur atténuant permettant de réduire la sévérité de la sanction suggérée ;

[15] De plus, Me Ouimet-Deslauriers rappelle qu'il s'agit d'une infraction particulièrement grave, sans compter le préjudice causé aux clients de l'intimée, lesquels n'ont pas été remboursés malgré le jugement de la Cour du Québec en leur faveur ;

[16] Pour terminer, la partie plaignante plaide que la sanction s'inscrit dans la fourchette des sanctions habituellement imposées pour ce type d'infraction, tel qu'il ressort de la jurisprudence suivante :

- *Castiglia c. Luktus*, 2011 CanLII 99868 (QC OACIQ) ;
- *Gardner c. Sayegh*, 2018 CanLII 73086 (QC OACIQ), confirmé en appel *Sayegh c. Gardner*, 2019 QCCQ 2959 ;
- *Castiglia c. Lafontant*, 2016 CanLII 74010 (QC OACIQ) ;
- *Lebel c. Riendeau*, 2017 CanLII 11683 (QC OACIQ), confirmé en appel *Riendeau c. Deschamps*, 2018 QCCQ 5663 ;

[17] Cela dit, elle demande au Comité d'imposer la sanction suggérée par la syndique adjointe ;

## **B) Par l'intimée**

[18] De son côté, l'intimée n'a pas vraiment de sanction à suggérer puisqu'elle considère que ses ex-clients n'ont aucune crédibilité et qu'elle n'aurait jamais dû être condamnée, ni par le Comité de discipline, ni par la Cour du Québec ;

[19] D'autre part, elle souligne la précarité de sa situation financière et, par conséquent, son incapacité à payer même une amende minimale ;

[20] Cela dit, elle réitère qu'elle n'a pas l'intention de revenir à la pratique de la profession ;

33-19-2177

PAGE : 4

### III. Analyse et décision

[21] Le Comité tient à souligner que n'eût été du fait que l'intimée a cessé d'exercer et qu'elle a exprimé l'intention de ne pas revenir à la pratique du courtage hypothécaire, il aurait imposé une sanction beaucoup plus sévère qu'une suspension de 60 jours ;

[22] En effet, non seulement les infractions reprochées sont d'une gravité objective élevée mais, en plus, l'intimée n'a fait preuve d'aucune introspection et elle continue de nier l'évidence et de blâmer ses ex-clients pour la situation qu'elle vit actuellement, elle représente donc un risque élevé de récurrence ;

[23] Cela dit, la sanction suggérée par la partie plaignante est conforme à la jurisprudence en semblable matière et, en conséquence, celle-ci sera suivie par le Comité.

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

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

**Chefs 1a), 1b) et 1c) :**

**ORDONNE** pour chacun des chefs 1a), 1b) et 1c) la suspension du certificat de l'intimée dans la discipline du courtage hypothécaire pour une période de 60 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire ;

**DÉCLARE** que les périodes de suspension seront purgées de façon concurrente pour un total de 60 jours de suspension ;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le « Journal de Montréal » à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire ;

**CONDAMNE** l'intimée au paiement de tous les déboursés, y compris les frais de publication de l'avis de suspension, le cas échéant.

33-19-2177

PAGE : 5

---

Me Patrick de Niverville, avocat  
Président

---

M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier  
Membre

---

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier  
Membre

Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers  
Procureure de la partie plaignante

Mme Anna Mikova (personnellement)  
Partie intimée

Date d'audience : 9 décembre 2020

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-20-2194

DATE : 8 mars 2021

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
M. Christian Goulet, courtier immobilier	Membre
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante en reprise d'instance  
c.

**NADIA MOUFID**, (D7263)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

[1] Les 15 et 16 décembre 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ (le « Comité ») procède à l'instruction du présent dossier sur culpabilité contre l'intimée Nadia Moufid par visioconférence Zoom. Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers représente la partie plaignante en reprise d'instance et l'intimée est représentée par Me Réginald Gagnon.

### I. La plainte disciplinaire contre l'intimée

[2] L'intimé fait face à quatre (4) chefs d'accusation, à savoir :

*« 1. Le ou vers le 12 juillet 2018, dans le cadre de démarches entreprises pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière sur un immeuble sis à St-Hippolyte, l'Intimée a ajouté le nom d'un co-emprunteur au contrat de courtage*

33-20-2194

PAGE : 2

*hypothécaire conclu avec l'emprunteur M.G. et en a modifié l'objet, et ce, après que ce dernier ait apposé sa signature, commettant ainsi une infraction 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 et à l'article 8 du Règlement sur les contrats et formulaires.*

*2. Le ou vers le 12 juillet 2018, dans le cadre de démarches entreprises pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière sur un immeuble sis à St-Hippolyte, l'Intimée a imité la signature et les initiales de la soi-disant co-emprunteuse S.M. au contrat de courtage hypothécaire conclu avec l'emprunteur M.G. et à son annexe A, commettant ainsi une infraction 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.*

*3. Le ou vers le 18 juillet 2018, dans le cadre de démarches entreprises pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière sur un immeuble sis à St-Hippolyte, l'Intimée a réclamé une rétribution à la soi-disant co-emprunteuse S.M. alors qu'elle savait ou aurait dû savoir qu'elle n'y avait pas droit, commettant ainsi une infraction 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 et à l'article **23** du Règlement sur les contrats et formulaires.*

*4. À Brossard, le ou vers le 10 février 2020, dans le cadre d'une enquête tenue par le syndic adjoint François Lebel, l'Intimée a faussement déclaré que S.M. avait signé le contrat de courtage hypothécaire conclu avec l'emprunteur M.G. et son annexe A, commettant ainsi une infraction à l'article 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité. »*

(notre emphase)

## **II. Les pièces documentaires en demande et l'amendement au chef 3**

[3] Me Ouimet-Deslauriers informe le Comité que les pièces documentaires de la partie plaignante, soit les pièces P-1 à P-16, sont introduites en preuve de consentement et sans autre formalité. Me Gagnon précise qu'il permet le dépôt en preuve des documents avec la réserve suivante, en admettant uniquement que les documents existent et en ne reconnaissant aucunement la véracité du contenu de ceux-ci, à l'exception, bien évidemment, de la version écrite de sa cliente. Quant aux pièces P-11 et P-12, Me Gagnon permet le dépôt de ces pièces de consentement, sous réserve de son droit strict de contre-interroger les auteurs des documents.

[4] À la demande de la partie plaignante et sans objection en défense, le chef 3 de la plainte est amendé afin de permettre de remplacer l'article 20 du *Règlement sur les contrats et formulaires* par l'article 23.

## **III. Le contexte**

[5] En 2018, Moussette<sup>1</sup> nous dit qu'elle tente d'aider son ami Gingras qui fait face à

<sup>1</sup> L'utilisation des noms de famille des témoins dans la décision a pour but d'alléger le texte et l'on voudra bien n'y voir aucune discourtoisie à l'égard des personnes concernées;

33-20-2194

PAGE : 3

une situation financière précaire.

[6] Afin que Gingras puisse rétablir ses finances, elle lui suggère de se trouver un prêteur privé qui pourrait possiblement lui faire un prêt garanti par hypothèque. Pour que Gingras puisse trouver un tel prêteur, elle lui suggère d'aller voir un courtier hypothécaire.

[7] Selon Moussette, Gingras n'est pas habile avec l'internet ni pour s'occuper de ses affaires. Elle prend donc la situation en charge et fait elle-même des recherches pour lui trouver un courtier hypothécaire<sup>2</sup>.

[8] Gingras n'est pas assigné comme témoin par la partie plaignante. Nous n'aurons pas l'avantage d'avoir sa version des faits.

[9] Cela étant, suite à des recherches, Moussette communique avec l'intimée au mois d'avril 2018.

[10] Dans un document intitulé « *Version des faits de l'Intimée datée du 10 février 2020* », déposé en preuve par la partie plaignante, l'intimée expose dans les termes suivant la trame factuelle<sup>3</sup> :

*« Le 03 avril 2018, j'ai reçu un téléphonique de Mme Moussette m'expliquant la situation de Mr Gingras, donc j'ai expliqué a (sic) Mme ce qu'elle doit faire et aussi les documents à me fournir et les photos de la propriété afin que j'étudie le dossier et lui trouver une solution.*

*Effectivement le lendemain je reçois les documents demandés, et après analyse et questions posé (sic) j'ai conclue (sic) que ce dossier ne se qualifiera pas avec les banque (sic) ni alternative ni conventionnel donc ça va être seulement fait avec un de mes prêteurs privés.*

*Mr ne déclare pas beaucoup de revenus.-Mr a un mauvais crédit du a (sic) ses manques de paiements (sic) -carte de crédits-pension alimentaire-dettes-Arréage des taxes scolaires et municipales-etc...*

*Donc j'ai commencé a (sic) envoyer le dossier à mes prêteurs pour une 2eme hypothèque de 100k, de cette manière il gardera sa 1ere hypothèque avec la Banque Manuvie le taux est plus avantageux et y aller avec une 2eme le temps de se rétablir et refinancer le tout avec une banque.*

*(...)*

*3- Envoyé a (sic) Daniel Lavoie -Expert Finance- Accepte mais il demande une lettre de limitation de solde, car La banque Manuvie a enregistré dans l'index des immeubles (hypothèque parapluie pour se protéger) 250k mais réalité le solde est de 200k.*

*4- Envoyé a (sic) Mr Roy-donc a accepté conditionnel a (sic) la visite de la propriété, j'ai donné le numéro de téléphone a (sic) Mr Roy pour qu'il puisse contacter Mr Gingras et y prendre un rendez-vous pour la visite, chose fait (sic) et le prêteur*

2 Pièces P-6 et P-7;

3 Voir la pièce P-14, soit la version des faits de l'intimée préparée au mois de février 2020, soit avant signification de la plainte dans le présent dossier;

33-20-2194

PAGE : 4

Accepte et m'a envoyé l'offre du financement mais conditionnel a (sic) l'achat du terrain de sa sœur pour augmenter la valeur car le prêteur ne croyait pas la valeur de 400k.- donc 100k en 2<sup>e</sup> rang a (sic) 15 % se (sic) qui est tout a (sic) fait normal pour une 2eme et frais de dossier de 5.5 %.

J'appel (sic) Mme Moussette pour lui annoncer que j'ai trouvé un prêteur qui accepte sans la lettre de Manuvie et il vient de m'envoyer l'offre de financement ,elle me répond qu'elle ne s'en occupe plus du dossier et je dois communiquer avec Mr Gingras directement, je lui ai demandé pourquoi? elle me dit qu'elle est tanné (sic) qu'il l'apprend (sic) pour sa mère et c'est fini entre eux.

Donc j'appel (sic) Mr Gingras et je lui explique ce que j'ai reçu comme offre et je fixe un rendez-vous avec lui le 14 mai pour la signature de l'offre et les documents de conformité qui est le mandat de courtage et annexe A.

Donc le 14 mai je me rend a l'adresse et je rencontre Mr Gingras, il a commencé a (sic) me faire la visite de la maison et me raconte qu'il est fier de construire cette maison lui-même le tout en pierre étant donné qu'il est maçonner, (sic) et ils (sic) me dit qu'il a tellement travaillé fort même il me dit a fait même squitjé (laveur de vitre de voiture dans la rue) pour (sic) l'argent et commencer dans la vie. Donc on s'assoie et je sort (sic) les documents je commence a (sic) lui expliquer l'offre de financement le montant le taux d'intérêt les paiements/mois et il était d'accord sur le tout et était tout a (sic) fait a (sic) l'aise car une partie de l'argent va l'investir dans sa compagnie aussi, aussi je lui explique le mandat et l'annexe A et les honoraires du bureau le tout était d'accord donc il écrit la date et il signe.

Après je lui demande qu'est-ce qui s'est passé entre lui et Mme Moussette, il me répond que c'est fini depuis 3 semaines car elle me demandait de rénover ses propriétés et quand j'ai refusé elle m'a quitté.

Donc voilà je viens a (sic) mon bureau j'envoie l'offre signé (sic) a (sic) Mr Roy, et Mr Roy une semaine après a déboursé a (sic) son notaire Me Audet le montant tel que signé, après la signature de l'offre je pense une semaine après le couple retourne ensemble.

Me Audet me contacte et me dit qu'il essaie de contacter Mr pour prendre rendez-vous pour la signature et le déboursé pas nouvelles.

Donc je décide de contacter Mr aussi aucune réponse a (sic) plusieurs reprises, mais finalement a décidé de répondre et me dit qu'il est occupé et je dois contacter Mme Moussette a (sic) ma grande surprise et me dit qu'il est tanné et il me dit qu'il s'en fou et je vais céder la maison a Mme Moussette donc a (sic) ma surprise je lui dit (sic) mais comment tu peux céder ta maison que tu as bâti (sic) avec tes propres mains? il me dit qu'il n'a pas le temps et il se demande pourquoi a répondu et il raccroche!

Après j'ai essayé de la contacter mais sans réponse, je voulais juste lui expliquer que ça ne donne rien de céder ta maison et que si on le fait en 1<sup>er</sup> rang on a plus besoin de la lettre de limitation de solde (Manuvie), et le déboursé va être pareil, et que on prend pas en considération le bureau de crédit et on paierait toutes les dettes et tu resteras propriétaire de ta maison et le terrain de ta sœur et il éviterait aussi les taxes de bienvenue etc...

et après je me suis dit ça ce n'est pas mon problème Mr est libre.

C'est ce que j'ai fait j'ai contacté Mme Moussette et je lui ai posé la question (elle commence a (sic) crier et m'insulter d'une manière que je ne suis pas professionnel (sic) et Mr est illettré et pourquoi tout (sic) ces frais? j'ai commencé à lui expliquer que de cette façon que les prêts privés sont, du a leur difficulté et exigence, donc

33-20-2194

PAGE : 5

elle commence a (sic) négocier d'une manière agressive la (sic) je l'ai calmé et je lui ai dit je vais parlé avec mon bureau chef et je te reviendrai la dessus (sic), donc je l'appel (sic) et je lui dit que c'est correct ca va être 3k et demande à Mr Gingras de contacter Me Audet pour la signature et la conclusion total (sic).

Après quelques jours Mme Moussette me contacte et me dit que Mr refuse de signer, la (sic) je lui ai demandé pourquoi elle me répond que Mr trouve que 15% est trop élevé donc je lui demande qu'est-ce qu'on fait? elle me répond on va rester avec Daniel Lavoie c'est le moins cher et j'ai reçu la lettre de Manuvie, je lui ai demandé de me l'envoyer et la conversation s'est terminer (sic) de cette façon.

J'ai appelé Mr Roy et je lui ai (sic) informé le refus de Mr Gingras de continuer, Mr Roy a retiré son argent du notaire et la transaction est annulé (sic).

Donc je communique avec Daniel et je lui mentionne que Mr Gingras a reçu la fameuse lettre de Manuvie et on continu avec lui, ce dernier me demande de lui envoyé cette lettre, je communique par email avec Mme Moussette pour m'envoyer cette lettre mais jusqu'à date rien reçu, Daniel encore m'appel (sic) pour la lettre, la (sic) je lui dit (sic) de communiquer directement avec Mme et Mr.

C'est la (sic) que Daniel me confirme que le refinancement se transforme en achat et que Mr Cède sa maison a Mme avec une équité de 100k plus le terrain a (sic) ma grande surprise.

Mme m'appel (sic) et elle m'informe de l'achat de la maison et le terrain, la (sic) je la félicite et je lui ai dit mais comment chanceuse elle me répond ah c'est l'amour, donc elle me dit que ma commission va être de 3k- la (sic) je lui répond (sic) que le 3k c'était avec une 2eme de 100k avec Mr Roy, mais la (sic) c'est 290k en 1<sup>er</sup> rang c'est totalement différent et je lui ai dit que dans les hypothèques de 1<sup>er</sup> rang nous les courtiers on marche avec du % donc ça va être 1,5 % ce qui va représenter 4350\$--- la (sic) elle commence a (sic) crier encore et menacer et dire qu'elle va se plaindre a (sic) l'Oaciq a (sic) mon bureau chef commence a (sic) envoyer des texto (sic) dégradant (sic) etc...et elle raccroche la ligne.

Moi je lui ai texter (sic) que si la commission ne sera pas de 1.5% ce qui est le minimum, et qu'elle arrête de me dénigrer, je lui ai dit je la respecte elle me doit du respect aussi, sinon je cancel (sic) le prêt et ils iront avec un autre courtier et c'est tout.

Après quelque (sic) jours Mr Daniel m'appel (sic) et me dit Nadia je sais qu'on a tous travaillé très fort et d'ailleurs toi plus que moi. arrondie la commission a (sic) 4k et je vais la convaincre de cela.

Je lui ai répondu que c'est correcte (sic) c'est ok, dans ma tête je voulais juste que ca (sic) fini (sic) cette histoire et qu'on en finissent (sic).»

(notre emphase)

[11] Un peu avant la fin de la séquence ci-haut relatée, soit le 6 juin 2018, Moussette transmet le courriel suivant à l'intimée :

« Sous toutes réserves.

Madame, veuillez cesser vos menaces.

En effet, vous avez vous-même envoyé le dossier au nouveau créancier. Tout a été fait en transparence. J'ai fait un suivi de vos appels hier, par écrit. Merci de demander à vos supérieurs de me rappeler. Vos derniers messages font déborder

33-20-2194

PAGE : 6

un vase déjà rempli de vos lacunes professionnels (sic) qui sont à la mesure de vos fautes d'orthographe et de votre présentation et conversation impolie et négligée.

(...) »

(notre emphase)

[12] Le 27 juin 2018, Moussette transmet un message texte<sup>4</sup> à l'intimée dans lequel elle l'informe qu'elle a réussi à obtenir une lettre de limitation de solde de Manuvie et veut savoir si Lavoie est toujours disposé à financer.

[13] L'intimée lui répond alors : « *Ok juste m'envoyer la lettre et j'appelle Daniel et je te reviens là-dessus tantôt* ». Moussette lui répond qu'elle ne peut pas lui transmettre la lettre de Manuvie au motif qu'il s'agit d'une lettre qui peut uniquement être envoyée au notaire et rajoute notamment « *STP ne rends pas les choses plus compliquées<sup>5</sup>* », ce à quoi l'intimée répond « *Ok je l'appelle tout de suite* »<sup>6</sup>.

[14] Le 4 juillet 2018, Moussette écrit<sup>7</sup> : « *Allô, je t'ai laissé un message, merci de me rappeler! Daniel est ton client, si tu crache (sic) sur 3000\$ garde ton client et bonne chance dans tes entreprises.* »

[15] Toujours le 4 juillet 2018, l'intimée répond alors ce qui suit à Moussette : « *1.5% ou rien ! Ou je vais annuler le tout - J'en ai d'autres à m'en occuper Bonne chance Et je te rappelle que j'ai un contrat avec le vendeur qui est déjà entre les mains du bureau chef à Toronto (...). C'est alors que Moussette revient à la charge en offrant 3 000 \$ cash à l'intimée en rajoutant « *J'aime un autre prêteur, simplement voulu honorer le travail et le contact que tu as fournis (sic)* » et termine en écrivant : « *Okay, je vais voir ailleurs si j'y suis... Ton contrat se termine le 12 juillet. Tu peux le fermer tout de suite. Salut et bonne chance Nadia.**

[16] L'intimée ne veut pas négocier et écrit notamment : « *Je annule tout* ». Moussette revient une autre fois à la charge avec son offre de 3 000 \$ et l'intimée ne répond pas<sup>8</sup>.

[17] Lavoie est le prêteur privé impliqué dans le financement de la cession de la propriété de Gingras à Moussette. Lavoie fait régulièrement affaire avec l'intimée. Suivant son témoignage, il intervient auprès de l'intimée afin qu'elle réduise sa rétribution à 4 000 \$. De plus, il intercède auprès de Moussette en la faveur de l'intimée pour qu'elle accepte de payer 4 000 \$ à cette dernière. Lavoie affirme sans détour avoir dit à Moussette que si elle ne payait pas de commission à l'intimée, elle n'obtiendrait pas le financement sollicité. Au surplus, Lavoie va plus loin et est catégorique, Moussette a convenu avec lui qu'elle verserait la somme de 4 000 \$ à Moufid.

---

4 Pièce P-8, à la page 46;

5 *Ibid.*, à la page 47;

6 *Ibid.*, à la page 48;

7 *Ibid.*, à la page 50;

8 *Ibid.*, aux pages 50 à 55;

33-20-2194

PAGE : 7

[18] Selon le témoignage de l'intimée, Moussette se rend à sa résidence le 14 juillet 2018 afin de signer le contrat de courtage et ainsi constater l'entente à 4 000 \$.

[19] La fille de l'intimée est présente à ce moment. Lorsque Moussette sonne à la porte, sa mère lui dit qu'il s'agit de Moussette. Sa fille savait déjà qui était Moussette puisque sa mère lui avait déjà parlé de ce dossier sur lequel elle travaillait depuis un certain temps.

[20] Selon l'intimée, avant d'entrer, Moussette lui demande s'il y a des caméras dans la maison. Elle lui répond que non.

[21] Suivant la version de l'intimée, alors qu'elle sort de la pièce pour aller chercher du correcteur liquide (*liquid paper*) pour corriger le contrat déjà signé par Gingras, À son retour, Moussette a déjà signé les 3 exemplaires du contrat et de l'annexe A. Avec le correcteur liquide, le contrat est modifié, notamment afin de prévoir que la rétribution est réduite à la somme de 4 000 \$ et que la pénalité est réduite à 500 \$.

[22] Le stylo ne fonctionne pas bien et Moussette doit repasser sur sa signature. Moussette conserve 2 exemplaires signés et l'intimée conserve celui sur lequel Moussette a dû repasser en raison du stylo qui écrivait mal.

[23] Quant à Moussette, elle n'a jamais vu l'intimée ni signé ce contrat. Par conséquent, le document est un faux. De plus, Moussette est convaincue que le document a été fabriqué par l'intimée.

[24] Fait important, le 16 juillet 2018, Moussette appose sa signature sur l'offre de financement préparée par Daniel Lavoie d'Expert Finance inc. À la rubrique intitulée « Frais » qui stipule « *Frais de courtier en financement : 4000\$ payer (sic) à même le déboursé chez le notaire* », Moussette inscrit *Sous toutes réserves* et y appose ses initiales<sup>9</sup>. Suivant son témoignage, elle écrit *sous toutes réserves* pour lui permettre de négocier le montant.

[25] Le 27 juillet 2018, Moussette reçoit la facture de l'intimée au montant de 4 000 \$, laquelle lui est transmise par Me Anny Champagne, soit la notaire qui doit instrumenter les transactions entre Lavoie, Gingras et Moussette<sup>10</sup>.

[26] Le 27 juillet 2018, à 14h41<sup>11</sup>, Me Anny Champagne transmet le courriel suivant à Moussette :

« *Bonjour Mme Moussette,*

*J'ai pris votre message un peu plus tôt mais je préférais vous répondre par courriel.*

9 Voir la pièce P-6, particulièrement à la page 35;

10 Pièce P-3, à la page 17;

11 Voir la pièce P-3, intitulée *Correspondances entre S. Moussette et divers intervenants, en liasse*, à la page 15;

33-20-2194

PAGE : 8

*J'ai ajouté en cc monsieur Lavoie afin qu'il soit au courant des derniers développements.*

*Sachez que j'ai bien reçu la police d'assurance pour vos 2 immeubles de Saint-Jérôme.*

*Les créanciers demandent toujours d'être ajoutés sur la police d'assurance en raison d'un sinistre éventuel...c'est donc normal que ce soit demandé et nous le demandons en avance car habituellement, les délais sont plus long afin d'obtenir celle-ci...et les clients ont certaines fois des la difficulté à être assurés.*

*Relativement à Mme Moufid, je comprends totalement votre situation, mais sachez que je préfère ne pas être mêlée à ça.*

*J'ai comme instruction de payer ladite facture à madame Moufid, et si vous êtes en litige avec celle-ci, je ne souhaite pas être mêlée à cela.*

*Je comprends que vous souhaitez obtenir des informations pour votre dossier avec l'ordre, mais je ne ferai pas de demande à Madame Moufid dans le dossier.*

*Vous comprendrez que mon mandat n'est pas de régler des situations litigieuses mais bien de préparer le dossier pour que vous puissiez acheter la maison de votre conjoint et le terrain de sa sœur.*

*(...)*

*Me Champagne »*

[27] Le même jour, à 15h12<sup>12</sup>, Moussette répond comme suit au courriel de Me Champagne :

*« Je ne vous demande pas de régler un litige mais de bien vous assurer de l'authenticité des documents. Mme Moufid a été licenciée et la facture faite ne repose sur aucun contrat signé par moi-même. Si vous souhaitez simplement vous assurer de l'intégrité des documents cela fait partie de votre mandat. Par ailleurs, dans mon entente signée avec mr. Lavoie vous noterez en page 2/3 avant dernier (sic) paragraphe la mention 'les frais de courtier s'il y a lieu' Comme mentionné (sic) sur mon message, des informations pertinentes sont à porter à votre attention si vous souhaitez vous cacher derrière un message écrit avant même de savoir se (sic) quoi il s'agit alors je respecte donc votre mode de communication. Je suis une personne intègre et qui aime bien suivre la loi et je ne tente pas ici de faire autre chose que de protéger mes droits.*

*Voici, Mme Moufid à (sic) fourni à son agence un papier supposément signé de ma main, ce que je n'ai jamais fait, je ne l'ai jamais rencontré. Cela lui a coûté son emploi et sa licence est suspendue. Je vous ai donc légitimement demandé de vérifier ce document, ce contrat pour que je puisse ou non attester de ma signature. Aussi, je voulais vous donner l'information du propriétaire de l'agence de courtage qui a licencié Mme Moufid et qui m'a demandé de vous demander de valider ma signature sur ce supposé papier signé par moi-même.*

*Maintenant, si vous croyez que je tente de vous faire faire autre chose que votre travail de notaire, sachez que ce n'est pas le cas ici. Vous avez l'obligation de valider la légitimité des documents. Je vous ré (sic) demande donc de vérifier le contrat passé avec l'agence de courtage que j'aurais signé avec Mme Moufid.*

<sup>12</sup> Ibid., à la page 16. Voir également la page 17 de P-3 qui nous fait voir que Moussette a reçu la facture de l'intimée en date du 27 juillet 2018, date des échanges de courriels avec Me Champagne;

33-20-2194

PAGE : 9

Merci,  
Suzanne Moussette»

(notre emphase)

[28] Le 27 juillet 2018 également, Lavoie intervient à 15h40<sup>13</sup>, suite à l'échange de courriels ci-haut mentionnés entre Moussette et Me Champagne.

[29] Voici ce que Lavoie écrit à Moussette :

*« Bonjour Mme Moussette,*

*Je me sens interpellé par votre dernier courriel. Sachant que vous aviez un froid avec Mme Moufid, j'ai même négocié pour vous avec cette dernière verbalement les honoraires de courtage à la baisse. Vous m'avez donné votre accord pour la somme de 4000\$. C'est ce qui a été reproduit (sic) dans l'offre de financement que vous avez signé.*

*Me Champagne n'a pas à être juge et partie dans ce dossier. Elle doit procéder à la transaction tel (sic) que je lui ai décrite. Suite à notre discussion téléphonique cette semaine, vous étiez d'accords pour procéder et de continuer votre arbitrage parallèlement. Si vous avez été lésé (sic) dans vos droit (sic), vous pouvez le faire mais sans se servir de nos services. »*

(notre emphase)

[30] Moussette rétorque comme suit<sup>14</sup> :

*« Bonjour, je ne me sens pas lésée dans mes, droits simplement j'essai (sic) de révéler qu'un faux document a été fabriqué imitant (sic) ma signature (et je n'aime pas être copie de cela) et je demande à Me Champagne de vérifier sa validité.*

*J'ai signé avec vous cette partie d'offre sous toutes réserves.*

*Je ne fais que vous informer dumment (sic).*

*Si vous souhaitez vous retirer du financement merci de m'en informer. Je n'ai pas l'intention de payer une personne qui a frauduleusement fabriqué une entente pour valider son travail et qui, de surcroit, a vu se faire suspendre son permis en plus de perdre son emploi.*

*(...)*

*Si vous voulez que j'aïlle en arbitrage, je dois vous informer que votre nom y figurera ainsi que le fait que le notaire refuse de vérifier la validité et l'intégrité de ma signature, ce qui fait parti (sic) de son mandat légal en plus que davantage de temps et de ressources seront perdues (sic) dans ce dossier.*

*Si vous souhaitez parler au propriétaire de l'agence de courtage, il vous dira la même chose, le notaire est tenu de vérifier l'intégrité des documents fournis*

---

13 *Ibid.*, à la page 18;

14 *Ibid.*, à la page 19;

33-20-2194

PAGE : 10

*Merci, »*

[31] Le 30 juillet 2018, à 17h29, Lavoie fait parvenir le contrat de courtage qu'il a reçu de l'intimé à Moussette. Il lui demande de lui confirmer par écrit qu'elle souhaite toujours aller de l'avant avec l'hypothèque et l'informe que Me Champagne payera la somme de 400 \$ à l'agence de l'intimée et qu'elle pourra faire valoir ses droits par la suite auprès de l'OACIQ<sup>15</sup>.

[32] Quelques minutes plus tard, voici ce que Moussette répond à Lavoie :

*« Bonjour pouvez vous (sic) m'envoyer votre copie de contrat signé avec moi-même. Je voudrais avoir la même copie que vous. Aussi, je vous confirme que je n'ai jamais signé le document que vous venez de me faire parvenir qui lui provient de Mme Moufid. Je vous confirme une fraude de signature.*

*Oui, allez, de l'avant avec l'hypothèque puisque je ne laisserai pas cette situation nuire à notre entente. Je vous re-confirme (sic) toutefois que je vais porter cette situation à l'attention des autorités compétentes. Merci de me donner la date pour le notaire. De préférence le soir ou bien nous nous arrangerons. Dès que je saurai la date, je la ferai changer sur le contrat d'assurance. Pour l'instant c'est au 3 août.*

*Merci.*

*J'attends donc la copie de votre copie de contrat.*

*Ma preuve d'assurance suivra ce mail. »*

(notre emphase)

[33] Au cours de son témoignage, Moussette nous fait part de sa réaction lorsque Laferrière, le dirigeant d'agence de l'intimé, lui dit lors d'un entretien téléphonique qu'il détient un contrat de courtage signé par elle.

[34] Voici ce qu'elle relate au Comité à ce sujet<sup>16</sup> :

- *je suis tombée en bas de ma chaise;*
- *je suis complètement dépassée;*
- *j'en reviens juste pas;*
- *je me dis voyons donc, j'ai jamais rencontré cette dame-là;*
- *je réagis fortement;*
- *je suis dépassée;*

<sup>15</sup> *Ibid.*, à la page 20;

<sup>16</sup> Enregistrement du 15 décembre 2020, à compter de la minute 55:45;

33-20-2194

PAGE : 11

- voyons donc ça n'a pas de bon sens;
- je lui dis que c'est impossible;
- je me dis dans ma tête qu'il exagère;
- pourquoi il me parle comme ça, il me teste?;
- finalement, je me rends compte qu'il ne me teste pas, il est vraiment sérieux;
- s'il a un contrat de signé par moi, je me demande comment je peux faire pour en avoir une copie, pour voir ça, ça n'a pas de bon sens, je lui demande, il me dit je ne te donnerai mon dossier, c'est confidentiel.

(notre emphase)

[35] Finalement, selon Moussette, Laferrière lui dit qu'il va conserver la rétribution de 4 000 \$ en fidéicommis et attendre la décision de l'OACIQ.

[36] Fait important, toujours suivant la version de Moussette, Laferrière refuse de lui faire parvenir le contrat de courtage qu'elle aurait signé en prétextant que le dossier de l'agence est confidentiel.

[37] Le 1<sup>er</sup> août 2018, après avoir consulté un avocat de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), Moussette fait parvenir le message texte suivant à l'intimée<sup>17</sup> :

*« Bonjour, ceci est ma dernière communication avant de porter plainte contre toi pour fraude et usurpation d'identité. Tu as falsifié un contrat de courtage en utilisant ma signature sans mon consentement ni même sans me le dire et tu as perdu ton emploi pour ça. J'ai toutes les preuves en main. **Je te donne jusqu'à ce soir 18 hres pour annuler ta facture et me donner un exemplaire de lettre admettant que je n'ai jamais signé de contrat de courtage avec toi ou ton agence. Et cela est sous les conseils de mon avocat. À défaut, je porterai plainte à l'oaciq, à la police et tu devras répondre de ton acte criminel.** Encore une fois, j'ai toutes les preuves en main et à défaut, un rapport de police sera déposé pour fraude et vol d'identité dès demain matin et ce rapport sera par la suite transmis à la GRC car c'est un acte criminel. Merci d'agir en conséquence. Suzanne Moussette »*

(notre emphase)

[38] L'échange suivant de messages a ensuite eu lieu entre l'intimée et Moussette<sup>18</sup> :

17 Pièce P-8, page 57 et 58;

18 *Ibid.*, aux pages 58 à 62;

33-20-2194

PAGE : 12

« L'intimée : C'est noté! Et enregistré Mme.

Par mes avocats tu aura (sic) la suite...

Moussette : Désolée pour toi que tu te penses au dessus (sic) des lois. Je suis sincère. Une fraude est un acte criminel. Je n'ai jamais signé de contrat avec toi. Tu devras l'admettre ou répondre avec les autorités compétentes.

L'intimée : Tu vas arrêter tes menaces et manipulation (sic) et mensonges on s'en parlera avec des avocats... Désormais je vais bloquer ton téléphone car les psychopathes je n'ai pas de temps à perdre, j'ai d'autres clients à m'en occuper  
Merci

Moussette : plutôt, tu en parleras avec les policiers, je vais porter plainte contre toi parce que tu mas fraudé. Aucunes menaces (sic) ici. Seulement un avertissement clair avant que tu doives faire face à la justice. Prends le temps de bien réfléchir. Prends le temps de reconnaître tes actes et de vraiment parler à un avocat. Montre lui (sic) tout ce que je viens de t'écrire. Ici, on parle de fraude et ce sera reporté à l'oaciq et tu perdras ta licence pour cela. Sois donc un peu intelligente, une faute admise est à moitié pardonnée...je porterai plainte demain matin première heure sinon et c'est de plein droit. J'ai toutes les preuves papiers. Sois donc honnête.

L'intimée : Depuis 14 ans de carrière je n'ai jamais eu un client qui signe mon contrat et qu'il dit qu'il n'a pas signé! Incroyable.

Moussette : T'expliqueras (sic) ça aux policiers quand ils vont te montrer que ma signature à (sic) été copiée collée (sic) sur un contrat de courtage que je n'ai jamais signé avec toi. J'attends 18 hres, après, je n'essaie plus de te faire entendre raison. »

[39] Les 3 et 5 août 2018, Moussette signe respectivement l'acte d'hypothèque avec Lavoie et l'acte de cession avec Gingras<sup>19</sup>.

[40] Le 5 septembre 2018, le sergent Éric Roy du Service de police de la Ville de Saint-Jérôme procède à l'arrestation de l'intimée. L'intimée remet des échantillons de son écriture à Roy en remplissant ce que le policier appelle une *lettre Canada*. Fait important, le précis des faits nous fait voir que l'intimée souhaitait s'expliquer auprès du policier Roy. Or, l'expertise d'écriture préparée par le *Laboratoire de sciences judiciaires et de médecine légale* ne contient aucune information provenant de l'intimée ni sa version des faits<sup>20</sup>.

#### IV. Les plaidoiries

##### A) Par la partie plaignante

[41] Me Ouimet-Deslauriers débute son argumentation sur le chef 1 de la plainte.

<sup>19</sup> Voir les pièces P-9 et P-10;

<sup>20</sup> Voir *Le Précis des faits* P-12 rédigé par Roy le 5 février 2019, à la page 139, au paragraphe qui débute par *Mme Moufid désire s'expliquer* et la pièce P-11, à la page 88, qui prouve que le *Laboratoire de sciences judiciaires et de médecine légale* reçoit la demande d'expertise en date du 27 septembre 2018 et que les pièces transmises par Roy ne contiennent pas la version de l'intimée;

33-20-2194

PAGE : 13

[42] Sur ce chef, la preuve documentaire, particulièrement les pièces P-4 et P-5 établissent la culpabilité de l'intimée au motif que Gingras devient en quelque sorte partie à un contrat qu'il n'aurait pas signé.

[43] En ajoutant le nom de Moussette sur le contrat et en modifiant l'objet de celui-ci, l'avocate est d'avis que l'intimée contrevient manifestement 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*.

[44] Relativement au chef 2, Me Ouimet-Deslauriers est d'avis que le sort de cette accusation repose en grande partie sur la crédibilité des témoins.

[45] Or, selon la partie plaignante, le témoignage de Moussette a l'avantage d'être corroboré par l'expertise en écriture. Bien plus, l'intimée aurait eu une version des faits passablement évolutive en contre-interrogatoire.

[46] Moussette est catégorique, elle n'a jamais signé le contrat et n'a jamais vu l'intimée.

[47] Quant à l'expertise P-11, Me Ouimet-Deslauriers est d'avis que cette preuve est incontournable.

[48] Par contre, le témoignage de la fille de l'intimée n'est d'aucune utilité puisqu'elle n'a pas vu Moussette.

[49] Ainsi, le syndic est d'opinion que la seule conclusion que le Comité peut tirer de la preuve est que l'intimée a forgé la signature de Moussette sur le contrat.

[50] Quant au chef 3, l'intimée n'aurait pas droit à une rétribution puisque l'article 23 du *Règlement sur les contrats et formulaires* stipule notamment que le contrat de courtage hypothécaire doit être écrit, ce qui ne serait pas le cas ici considérant la signature forgée.

[51] Finalement, sur le chef 4, Me Ouimet-Deslauriers nous dit que nous devons déclarer l'intimée coupable sur ce dernier chef si nous venons à la conclusion que l'intimée a fabriqué un faux.

## **B) Par la partie intimée**

[52] D'entrée de jeu, Me Gagnon concède que sa cliente n'aurait pas dû ajouter le nom de Moussette sur le contrat signé par Gingras.

[53] Cependant, ce faisant, l'intimée n'aurait pas agi avec malveillance. En conséquence, elle ne doit pas être déclarée coupable sous l'article 69 du *Règlement sur les conditions*

33-20-2194

PAGE : 14

*d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité mais plutôt sous l'article 8 du Règlement sur les contrats et formulaires.*

[54] Quant aux chefs 2, 3 et 4, Me Gagnon nous dit que le syndic soutient erronément que Moussette ne voulait pas signer le contrat. Lavoie dit à Moussette pas de commission à l'intimée, pas de de financement pour vous. Moussette a donc intérêt à signer.

[55] Pourquoi? Me Gagnon est d'avis que Moussette a un seul but. Elle ne veut pas aider Gingras, elle veut uniquement s'approprier un immeuble d'une valeur de plus de 400 000 \$ pour environ 300 000 \$. Bref, sous le couvert d'aider Gingras, elle fait un profit net de 100 000 \$.

[56] Quant au témoignage de l'intimée, selon l'avocat, il ne comporte pas d'incongruité significative. Elle collabore avec la police en complétant une *lettre Canada*<sup>21</sup> à la demande de Roy. Non seulement l'intimée collabore pleinement à l'enquête du syndic mais sa fille vient corroborer la tenue de la rencontre entre l'intimée et Moussette en date du 12 juillet 2018.

[57] Prétendre aujourd'hui que l'intimée aurait menti à sa fille à l'époque pour arranger en quelque sorte son témoignage ultérieur devant le Comité n'est pas vraisemblable.

[58] Quant au sergent Roy, il ferme les yeux à une tentative d'extorsion de la part de Moussette. De plus, il enquête à l'aveuglette en ne se fiant que sur la version de Moussette.

[59] Selon Me Gagnon, Roy favorise tellement la position de Moussette qu'il affirme au cours de son témoignage que c'est l'intimée qui repasse sur la signature de Moussette alors que ce n'est pas ce que l'intimée lui a déclaré.

[60] Le Comité doit donc se mettre en garde à l'encontre le témoignage de Moussette qui fait un gain de 100 000 \$ tout en disant qu'elle fait cela pour aider Gingras. D'ailleurs, l'avocat de l'intimée pose la question suivante, pourquoi le syndic n'a pas fait témoigner Gingras?

[61] Bien plus, suivant Me Gagnon, il y a lieu également de se méfier sérieusement de l'ensemble du témoignage d'une personne qui fait de l'extorsion et qui nous déclare que ce sont ses avocats qui lui ont dit de procéder ainsi.

[62] Il est par ailleurs faux de prétendre que l'intimée avait besoin d'un contrat signé par Moussette pour être payée. Selon Me Gagnon, cette prémisse de Roy est erronée considérant que l'offre de financement stipule l'engagement de Moussette.

---

21 Selon Roy, une *lettre Canada* serait un document contenant du texte qui est remis à une personne soupçonnée de falsification laquelle doit transcrire à la main le contenu de la *lettre Canada* sur un autre document, et ce, afin que ce dernier soit soumis à un expert en écriture pour fins d'expertise;

33-20-2194

PAGE : 15

[63] Quant au fait que Moussette s'inquiète sur la possible présence d'une caméra chez l'intimée, ce fait serait loin d'être anodin et prouve que Moussette prépare son coup.

[64] Me Gagnon déclare quel avantage a l'intimé de baisser sa rémunération? Pourquoi l'intimée réduit-elle la pénalité, sauf s'il s'agit d'une demande ou exigence de Moussette?

[65] Me Gagnon termine sa plaidoirie en nous disant qu'il n'y a qu'une seule explication logique à toute cette affaire, pendant l'absence de l'intimée, alors qu'elle se rend dans une autre pièce chercher le correcteur liquide, Moussette fait volontairement une signature qui ne sera pas valable et qu'elle pourra facilement contester ultérieurement.

[66] Bref, comme nous l'a dit Me Gagnon lors de sa plaidoirie, un exécration *barbot* et une insulte à l'intelligence de quiconque.

[67] Voilà ce dont le Comité retient des arguments de l'avocat de l'intimée.

## V. Analyse et décision

### A. L'appréciation de la crédibilité des témoins

[68] Les principes qui s'appliquent à l'évaluation de la crédibilité et de la fiabilité des témoins ont été énoncés dans plusieurs jugements et décisions du Comité.

[69] Dans l'affaire *OACIQ c. Dumas*<sup>22</sup>, le Comité de discipline de l'OACIQ, alors présidé par Me Yves Clermont, traite comme suit des critères applicables en matière de crédibilité des témoins :

*« [171] En ce qui a trait à l'appréciation des témoignages et à la crédibilité des témoins, le Comité de discipline veut rappeler les principes établis dans les affaires Choudhry [8], Lisanu [9] et Osman [10] et reprendre à son compte par analogie les critères que la jurisprudence arbitrale a établis en matière de crédibilité des témoins depuis notamment, la décision Casavant Frères rendue par l'arbitre Richard Marcheterre;*

*[172] Ces critères sont ainsi énoncés dans cette décision :*

- 1. Il vaut mieux favoriser un témoignage affirmatif que de pure négation;*
- 2. La vraisemblance et la cohérence de la version;*
- 3. La constance dans les déclarations;*
- 4. L'intérêt du témoin;*
- 5. La manière de témoigner;*
- 6. La réputation du témoin;*

---

22 2017 CanLII 45341 (QC OACIQ);

33-20-2194

PAGE : 16

7. Le mobile, l'animosité ou le coup monté pouvant motiver un témoin;

8. La probabilité de la survenance des faits déclarés;

[173] Bien que ces critères jurisprudentiels aient été élaborés en matière arbitrale, le Comité est d'avis que ces critères ont un caractère général et ils peuvent être éclairants et utiles en matière disciplinaire. »

(notre emphase)

[70] Par ailleurs, il y a lieu de faire une distinction entre la crédibilité et la fiabilité d'un témoin.

[71] La Cour d'appel de l'Ontario dans l'affaire *R. c. C.(H.)*<sup>23</sup> s'exprime comme suit quant à la différence entre les concepts de crédibilité et fiabilité :

« [41] *Credibility and reliability are different. Credibility has to do with a witness's veracity, reliability with the accuracy of the witness's testimony. Accuracy engages consideration of the witness's ability to accurately*

*i. observe;*

*ii. recall;*

*and*

*iii. recount*

*events in issue. Any witness whose evidence on an issue is not credible cannot give reliable evidence on the same point. Credibility, on the other hand, is not a proxy for reliability: a credible witness may give unreliable evidence: R. v. Morrissey, 1995 CanLII 3498 (ON CA). »*

(notre emphase)

[72] Dans *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*<sup>24</sup>, le juge Guy Cournoyer de la Cour supérieure résume comme suit quels sont les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins :

« [43] Les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins peuvent être résumés ainsi:

1) *L'intégrité générale et l'intelligence du témoin;*

2) *Ses facultés d'observation;*

3) *La capacité et la fidélité de la mémoire;*

23 (2009), 241 C.C.C. (3d) 45;  
24 2010 QCCS 1763 (CanLII);

33-20-2194

PAGE : 17

- 4) *L'exactitude de sa déposition;*
- 5) *Sa volonté de dire la vérité de bonne foi;*
- 6) *Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;*
- 7) *Le caractère évasif ou les réticences de son témoignage;*
- 8) *Le comportement du témoin;*
- 9) *La fiabilité du témoignage;*
- 10) *La compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve et l'existence de contradictions avec les autres témoignages et preuves. »*

[73] En gardant à l'esprit chacun des critères ci-haut mentionnés, nous examinerons les témoignages des divers intervenants dans cette affaire lors de notre analyse des chefs d'accusation.

## **B. Le fardeau de la preuve**

[74] Contrairement au droit criminel, le fardeau de preuve qui incombe à un syndic en droit disciplinaire n'est pas celui du *hors de tout doute raisonnable*, mais bien de prépondérance des probabilités<sup>25</sup>.

[75] La preuve présentée par la partie plaignante doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités<sup>26</sup>.

[76] Ce principe jurisprudentiel important a été bien défini par le Tribunal des professions dans l'affaire *Vaillancourt c. Avocats*<sup>27</sup>, où l'on peut lire :

*« [62] En matière disciplinaire, il est établi depuis longtemps que le fardeau de la preuve, d'une part, incombe totalement à la plaignante, et d'autre part, que ce fardeau en est un de prépondérance des probabilités, identique à celui qui a cours en droit civil, énoncé de la manière suivante par l'article 2804 du Code civil du Québec :*

*La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.*

*[63] Il s'agit d'une preuve qui privilégie l'aspect qualitatif dont la capacité de convaincre ne se fonde donc pas, par exemple, sur le nombre de témoins appelés par les parties. Les faits devant être prouvés doivent dépasser le seuil de la possibilité et s'avérer probables.*

<sup>25</sup> *Marin c. Ingénieurs forestiers*, 2005 QCTP 5 (CanLII);

<sup>26</sup> *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII), au paragraphe 67 et *F.H. c. McDougall*, [2008] 3 RCS 41, 2008 CSC 53 (CanLII), au paragraphe 46;

<sup>27</sup> 2012 QCTP 126 (CanLII);

Toutefois, au bout du compte, la preuve par prépondérance des probabilités est moins exigeante que la preuve hors de tout doute raisonnable requise en droit criminel. Conséquemment, on peut dire qu'elle requiert un degré de conviction moins élevé que la preuve hors de tout doute raisonnable. Il faut aussi retenir que ce même fardeau s'applique tout autant à la partie défenderesse qui entend faire la preuve d'un fait.

[64] Par ailleurs, la norme de la prépondérance des probabilités ne comporte pas en elle-même de degrés intermédiaires. Après revue de la jurisprudence canadienne et le constat d'un certain flottement à cet égard, la Cour suprême du Canada, unanime, en énonce clairement le principe dans *F.H. c. McDougall*. Le juge Rothstein écrit au nom la Cour :

[40] [...] notre Cour devrait selon moi affirmer une fois pour toutes qu'il n'existe au Canada, en common law, qu'une seule norme de preuve en matière civile, celle de la prépondérance des probabilités. Le contexte constitue évidemment un élément important et le juge ne doit pas faire abstraction, lorsque les circonstances s'y prêtent, de la probabilité ou de l'improbabilité intrinsèque des faits allégués non plus que de la gravité des allégations ou de leurs conséquences. Toutefois, ces considérations ne modifient en rien la norme de preuve. À mon humble avis, pour les motifs qui suivent, il faut écarter les approches énumérées précédemment.

[65] La Cour rappelle que « la preuve doit être toujours claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités » tout en reconnaissant toutefois qu'il n'existe aucune norme objective pour déterminer si elle l'est suffisamment. Cependant, la norme de la prépondérance des probabilités présuppose un examen attentif et minutieux de tous les éléments pertinents de preuve qui permettent de conclure dans un sens ou dans l'autre. La Cour conclut :

[49] En conséquence, je suis d'avis de confirmer que dans une instance civile, une seule norme de preuve s'applique, celle de la prépondérance des probabilités. Dans toute affaire civile, le juge du procès doit examiner la preuve pertinente attentivement pour déterminer si, selon toute vraisemblance, le fait allégué a eu lieu.»

[66] L'arrêt *McDougall* clarifie donc la question de la norme de preuve applicable en matière civile, mais n'évacue pas de son application des considérations liées à la gravité des allégations ou de leurs conséquences. En cela, les propos tenus par notre Tribunal il y a presque 20 ans dans *Osman c. Médecins (Corp. professionnelle des)* restent d'actualité :

[...]

« Il n'y a pas lieu de créer une nouvelle charge de preuve. Il importe toutefois de rappeler que la prépondérance, aussi appelée balance des probabilités, comporte des exigences indéniables. Pour que le syndic s'acquitte de son fardeau, il ne suffit pas que sa théorie soit probablement plus plausible que celle du professionnel. Il faut que la version des faits offerts par ses témoins comporte un tel degré de

33-20-2194

PAGE : 19

conviction que le Comité le retient et écarte celle de l'intimé parce que non digne de foi.

Si le Comité ne sait pas qui croire, il doit rejeter la plainte, le poursuivant n'ayant pas présenté une preuve plus persuasive que l'intimé. Il ne suffit pas que le Comité préfère la théorie du plaignant par sympathie pour ses témoins ou par dégoût envers les gestes reprochés au professionnel. Il est essentiel que la preuve à charge comporte un degré de persuasion suffisant pour entraîner l'adhésion du décideur et le rejet de la théorie de l'intimé.

La prépondérance de preuve n'est pas une sinécure pour les Comités de discipline. Elle n'est pas affaire de préférence émotive, mais bien d'analyse rigoureuse de la preuve. Elle impose au syndic un fardeau exigeant et une preuve de qualité, faute de quoi il se verra débouté purement et simplement. »

[67] Dans *Médecins c. Lisanu*, notre Tribunal, citant sa décision dans *Osman*, réitère que le fardeau de la preuve en droit disciplinaire requiert une preuve sérieuse, claire et sans ambiguïté.

[77] À la lumière de ces derniers principes, nous examinerons et évaluerons l'ensemble de la preuve administrée devant nous.

[78] Sur le chef 1, la preuve administrée de part et d'autre n'est pas contestée. Notre détermination sur ce chef reposera essentiellement sur la preuve documentaire.

[79] Quant aux chefs 2, 3 et 4, le sort de ces 3 chefs dépendra de la crédibilité des divers témoins entendus, de la fiabilité de leur témoignage ainsi que du poids à accorder au rapport d'expertise obtenu par le sergent Roy.

### **C. Le chef 1 de la plainte**

[80] Ce chef reproche à l'intimée d'avoir ajouté le nom de Moussette au contrat de courtage hypothécaire préalablement conclu avec Gingras.

[81] L'article 8 du *Règlement sur les contrats et formulaires* stipule ce qui suit :

*« Art. 8. Le titulaire de permis ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire après que l'une des parties ait apposé sa signature sur ce contrat, cette proposition de transaction ou ce formulaire. »*

[82] Or, la preuve est claire. L'intimée a manifestement contrevenu à cette dernière disposition.

[83] En conséquence, sur le chef 1, l'intimée est déclarée coupable d'avoir contrevenu à l'article 8 du *Règlement sur les contrats et formulaires*.

33-20-2194

PAGE : 20

[84] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien de ce chef.

#### D. Les chefs 2, 3 et 4 de la plainte

[85] Ces chefs reprochent à l'intimée d'avoir imité la signature de Moussette, d'avoir réclamé une rétribution sur la foi d'un faux contrat et d'avoir menti au syndic adjoint François Lebel en lui affirmant que Moussette avait bel et bien signé le contrat de courtage hypothécaire intervenu avec Gingras.

[86] Dans l'affaire *Choudhry*<sup>28</sup>, le Comité présidé par Me de Niverville écrit ce qui suit :

« [92] À cet égard, qu'il nous soit permis de paraphraser la Cour suprême: «Un accusé ne saurait être reconnu coupable sur la foi d'une supposition, si judicieuse soit-elle.»;

[93] Finalement, rappelons que suivant l'article 31 du Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ, l'intimé est présumé innocent et qu'il appartient au syndic d'établir la culpabilité de l'intimé suivant les règles de preuve usuelles;

[94] Il est vrai qu'en l'absence d'une preuve directe, le poursuivant peut fonder ses accusations sur une preuve circonstancielle mais encore faut-il que celle-ci soit fondée sur des faits concrets rapportés par des témoins crédibles;

[95] L'analyse de la preuve n'est pas une question de préférence émotive et il ne suffit pas que la théorie du syndic soit plus plausible que celle de l'intimé; »

(références omises, notre emphase)

[87] Ainsi donc, non seulement la preuve du syndic doit être rapportée par des témoins crédibles mais il ne suffit pas juste que sa théorie soit plus plausible que celle de la partie intimée.

[88] En nous fondant sur notre appréciation de l'ensemble de la preuve, nous venons à la conclusion que Moussette n'est pas un témoin crédible ni fiable.

[89] En réalité, nous sommes d'avis que Moussette est une manipulatrice hors pair qui est prête à tout faire pour arriver à ses fins.

[90] Cela étant, la thèse soulevée par la défense nous apparaît beaucoup plus probable que celle présentée par la partie plaignante.

[91] Voyons voir les motifs justifiant cette conclusion du Comité.

---

28 OACIQ c. *Choudhry*, 2014 CanLII 69423 (QC OACIQ);

**i. La version de Moussette**

[92] Il est manifeste de la preuve que Moussette méprise l'intimée. Pour s'en convaincre, on n'a qu'à lire le contenu de son courriel du 6 juin 2018 dans lequel elle attaque brutalement et sans aucun fondement l'intimée<sup>29</sup>.

[93] Bien plus, la preuve établit clairement que malgré l'entente intervenue avec Lavoie prévoyant le paiement d'une rétribution à l'intimée de 4 000 \$, ce paiement n'a jamais fait l'affaire de Moussette. À notre avis, Moussette n'a jamais voulu payer l'intimée même lorsqu'elle lui offrait 3 000 \$ *cash*.

[94] Il y a plus. La conversation téléphonique qu'elle prétend avoir eue avec Laferrière nous apparaît très suspecte pour ne pas dire fictive dans les circonstances.

[95] Autant il n'y a aucune trace de cet appel important dans la preuve documentaire, mais il n'est pas du tout vraisemblable que le dirigeant de l'agence de l'intimée refuse de donner à Moussette une copie d'un contrat qu'elle a signé au motif que le document est confidentiel. Évidemment, le contrat ne peut pas être confidentiel à son égard, son nom se retrouve sur le document.

[96] Pareillement, il est difficile de concilier le tempérament combattif de Moussette et le fait qu'elle accepte, sans protester ni autrement signifier son désaccord, un refus totalement injustifié de la part de Laferrière. Il s'agit de l'une des nombreuses déclarations de ce témoin qui nuit sérieusement à sa crédibilité.

[97] Par ailleurs, Moussette semble situer son appel téléphonique avec Laferrière en date du 1<sup>er</sup> août 2018<sup>30</sup>. Or, comme nous le verrons plus loin de la preuve documentaire et particulièrement des courriels échangés, si elle apprend supposément l'existence du faux en date du 27 juillet 2018, comment se fait-il qu'elle soit si surprise et estomaquée lors de sa conversation téléphonique ultérieure avec Laferrière?

[98] Inversement, si sa conversation téléphonique avec Laferrière a eu lieu avant le 27 juillet 2018 ou le 27 juillet 2018 mais juste avant ses communications par courriels avec la notaire et Lavoie, pourquoi ne dit-elle pas au notaire et à Lavoie que Laferrière vient de l'informer de l'existence d'un faux contrat? Pourquoi demander à la notaire, comme nous le verrons en détail plus loin, de vérifier sa signature sur le faux?

[99] Autant de questions qui minent irrémédiablement la crédibilité des allégations de Moussette. Poursuivons toutefois notre analyse.

---

29 Pièce P-3, à la page 9;

30 Voir l'enregistrement de l'audition du 15 décembre 2020, à partir de la minute 50:20. Nous sommes par ailleurs d'avis que l'omission par Moussette de bien situer dans le temps cet entretien téléphonique est vraisemblablement délibérée puisque l'entretien tel que décrit au cours de son témoignage n'a probablement jamais eu lieu;

33-20-2194

PAGE : 22

[100] La preuve documentaire révèle que Moussette reçoit la facture de l'agence de l'intimée en date du 27 juillet 2018<sup>31</sup>.

[101] Cette facture est conforme à l'offre de financement qui prévoit que Moussette convient de payer 4 000 \$ à l'intimée *sous toutes réserves* et également conforme à l'entente avec Lavoie<sup>32</sup>. Bref, pas de surprise et rien de nouveau.

[102] Cependant, lorsqu'elle communique avec la notaire Champagne le 27 juillet 2018, elle écrit qu'elle n'a jamais signé de contrat ni rencontré l'intimée mais elle demande au notaire *de vérifier ce document, ce contrat pour que je (Moussette) puisse attester ou non ma signature*. Or, pourquoi Moussette voudrait-elle que la notaire vérifie un contrat qu'elle n'a jamais signé? Ou encore, pourquoi Moussette voudrait-elle attester ou non de sa signature sur un contrat qu'elle n'a jamais signé<sup>33</sup>?

[103] Ces courriels de Moussette à la notaire sont complètement invraisemblables et voici pourquoi.

[104] Une personne raisonnable, qui ne signe pas de contrat pour une opération donnée, sait qu'elle n'a pas signé de contrat. Si une personne sait qu'elle n'a pas signé un contrat, pourquoi dirait-elle à un notaire de *valider sa signature*? Alors pour quels motifs écrire : « *je vous demande de valider ma signature sur ce supposé papier signé par moi avec l'agence.* »

[105] Pourquoi agir ainsi?

[106] Bien plus, comment sait-elle à ce moment qu'elle a signé un papier avec l'agence? Elle n'a jamais vu l'intimée et n'a rien signé.

[107] À notre avis, il n'y a qu'une seule explication logique au comportement de Moussette. Elle voulait tout simplement faire sortir de l'ombre un contrat qu'elle ne pouvait pas avoir en main au motif qu'elle ne l'avait jamais signé. Pourquoi le sortir? Afin d'éventuellement s'en servir au grand jour.

[108] Mais pourquoi s'en servir plus tard? C'est ce que nous verrons plus loin.

[109] Lorsque Moussette transmet son courriel (P-3, page 16) à Me Champagne, Lavoie se sent interpellé<sup>34</sup>. Il écrit à Moussette à 15h40 notamment afin de lui rappeler qu'elle a déjà convenu avec lui de verser 4 000 \$ à l'intimée.

[110] Or, Moussette répond notamment à Lavoie « *j'essai (sic) de révéler qu'un faux document a été fabriqué immittant (sic) ma signature (...)* et je demande à Me Champagne

---

31 Voir l'annotation manuscrite sur la facture, pièce P-3, à la page 17;

32 Pièce P-3, à la page 25;

33 Pièce P-3, à la page 16;

34 *Ibid.*, à la page 18;

33-20-2194

PAGE : 23

*de vérifier sa validité.* » Cette fois-ci, bien que plus précise, la demande de Moussette est encore plus invraisemblable. Il s'agit d'un non-sens, d'une absurdité. Alors que Moussette affirme qu'un faux imitant sa signature a été fabriqué, elle demande à la notaire d'en vérifier la validité<sup>35</sup>!

[111] Ainsi donc, à ce moment précis, Moussette vient de sortir l'as de son jeu. Elle n'aura rien à payer. Il y a fraude, sa signature a été imitée sur le contrat! Elle peut donc faire du chantage auprès de l'intimée et c'est exactement ce qu'elle fera le 1<sup>er</sup> août 2018!

[112] Mais à ce moment, vis-à-vis la notaire et Lavoie, elle n'a toujours pas le contrat en main, puisqu'évidemment, elle ne l'a pas signé. Alors donc, Moussette communique avec Lavoie par téléphone et à 17h29, Lavoie lui fait parvenir le contrat de courtage qu'il a reçu de l'intimée<sup>36</sup>.

[113] Évidemment, lorsqu'elle obtient finalement le fameux faux contrat, elle n'a pratiquement aucune réaction, sauf de demander à Lavoie sa copie de l'offre de financement, lui confirmer une fraude de signature et rajouter calmement : « *Oui, allez de l'avant avec l'hypothèque puisque je ne laisserai pas cette situation nuire à notre entente*<sup>37</sup>. »

[114] Autrement dit, Moussette n'est pas surprise, pas même par ce véritable gribouillage qui représente sa signature. Ce qui soulève la question suivante, si Moussette a signé le contrat chez l'intimée, pourquoi serait-elle surprise?

[115] Finalement, Moussette tente même de manipuler Lavoie et l'impliquer par association en lui écrivant que l'intimée a copié sa signature à partir de son exemplaire de l'offre de financement qu'il vient tout juste de lui faire parvenir<sup>38</sup>.

[116] En résumé, nous sommes d'avis que l'ensemble du comportement de Moussette et son témoignage qui n'est pas digne de foi établissent beaucoup plus le coup monté qu'une fraude de l'intimée.

## ii. La version de Roy

[117] Il ressort de la preuve que Roy n'est pas un témoin objectif ni fiable. Autrement dit, les yeux fermés, il épouse entièrement et sans aucune véritable analyse la version de Moussette.

[118] Incroyablement, il ne questionne même pas le mobile de Moussette qui, supposément sur les conseils de ses avocats, entreprend une véritable tentative

---

35 *Ibid.*, à la page 19;

36 *Ibid.*, à la page 20;

37 *Ibid.*, à la page 21;

38 *Ibid.*, aux pages 22 à 26;

33-20-2194

PAGE : 24

d'extorsion auprès de l'intimée.

[119] Autre fait important, il va même jusqu'à altérer les faits de son enquête pour favoriser sa thèse, en affirmant au cours de son témoignage que c'est l'intimée qui avait repassé la plume sur la signature de Moussette alors que l'intimée ne lui avait jamais fait une telle affirmation.

[120] Fidèle à sa croyance qu'il est manifeste que l'intimée est coupable d'avoir falsifié la signature de Moussette, il ne prend même pas la peine de faire parvenir la version des faits de l'intimée et de la joindre au dossier qu'il transmet pour fins d'expertise d'écriture au *Laboratoire de sciences judiciaires et de médecine légale*.

[121] Ainsi donc, dans le cadre de l'élaboration de son expertise des documents et des écritures, Signori n'a pas eu l'occasion ni la moindre possibilité de faire son analyse à la lumière de la version de l'intimée relativement aux agissements de Moussette au moment de la signature. Nous reviendrons plus loin sur cette question.

[122] Considérant ce qui précède et particulièrement le parti pris de Roy et son absence de discernement, le Comité ne peut tout simplement pas accepter la version des faits de Roy comme crédible ou fiable. En fait, nous sommes d'opinion qu'il est probablement lui aussi victime des manipulations de Moussette.

### iii. Le témoignage de Signori et son rapport

[123] Me Ouimet-Deslauriers plaide que le rapport d'expertise de Signori est incontournable. Nous ne partageons pas cet avis de la partie plaignante et voici pourquoi.

[124] Le Code de procédure civile rappelle qu'un tribunal n'est pas lié par une expertise à moins que les parties n'y consentent, ce qui n'est évidemment pas le cas ici :

*« Art. 238. Le rapport de tout expert doit être bref mais suffisamment détaillé et motivé pour que le tribunal soit lui-même en mesure d'apprécier les faits qu'il expose et le raisonnement qui en justifie les conclusions; il y est fait mention de la méthode d'analyse retenue.*

*Si l'expert recueille des témoignages en cours d'expertise, ils sont joints au rapport et ils font partie de la preuve.*

*Les conclusions de l'expert ne lient pas le tribunal non plus que les parties, à moins que celles-ci ne déclarent les accepter. »*

(notre emphase)

[125] Ainsi donc, le Comité n'est pas lié par une expertise. De plus, il est non seulement reconnu qu'un tribunal n'est pas lié par une expertise mais le seul fait de ne pas la suivre

33-20-2194

PAGE : 25

ne constitue pas une erreur manifeste en soi, surtout si le tribunal le justifie<sup>39</sup>.

[126] Or, en l'espèce, le Comité est d'opinion que le témoignage de Moussette est invraisemblable et que dans un tel contexte, la version fictive de Moussette et sa manipulation des faits ainsi que des divers intervenants impliqués, nous permet d'écarter la conclusion de l'expertise de Signori.

[127] N'oublions pas que Signori vient uniquement à la conclusion que ce n'est pas Moussette qui a signé le contrat de courtage. Bref, Signori n'affirme jamais que l'intimée a falsifié la signature de Signori.

[128] D'autre part, et tel que ci-haut mentionné lors de notre analyse de la version de Roy, nous sommes d'avis que Roy aurait dû soumettre la version des faits de l'intimée à Signori afin de permettre au lecteur d'avoir un éclairage complet sur la séquence et les circonstances entourant la signature du document. Signori n'a eu qu'une seule version des faits, soit celle que privilégiait Roy, ce qui est insuffisant étant donné que Moussette est une manipulatrice.

#### **iv. Le témoignage de Lavoie**

[129] Lavoie est un témoin crédible. Son témoignage est limpide et catégorique.

[130] Il est intervenu auprès de l'intimée pour réduire le montant de sa rétribution à 4 000 \$. Moussette ne voulait rien payer l'intimée et à ce sujet, il lui a dit qu'il ne lui offrirait aucun financement si elle refusait de payer l'intimée.

[131] Selon Lavoie, Moussette a donc accepté le compromis à 4 000 \$ taxes incluses.

[132] Ce n'est que lors de la signature de l'offre de financement que Moussette recule avec sa mention *sous toutes réserves*. Selon Lavoie, toute l'histoire relative à sa signature forgée est arrivée beaucoup plus tard. Auparavant, il l'avait convaincu Moussette de payer 4 000 \$ à l'intimée.

[133] À notre avis, le témoignage de Lavoie vient confirmer notre détermination quant à l'absence totale de crédibilité de Moussette et notre conclusion qu'il s'agit d'une manipulatrice inégalée.

#### **v. La version d'Aoudé, la fille de l'intimée**

[134] La fille de l'intimée est âgée de 20 ans. Elle est étudiante au CÉGEP. Elle se souvient très bien de la fois où Moussette est venue à sa maison rencontrer sa mère.

---

39 *Droit de la famille- 18726*, 2018 QCCA 548. Voir aussi *L.L. c. Tribunal administratif du Québec*, 2011 QCCS 6281, paragraphe 33 et *Robert Nolet-Lévesque DMD inc. c. Michael Laroche Dentiste inc.* 2018 QCCS 246, paragraphe 94;

33-20-2194

PAGE : 26

[135] C'était la veille de son départ avec sa mère pour les vacances. Tous les deux préparaient leurs valises.

[136] Quelqu'un sonne à la porte. Sa mère lui dit c'est Moussette. Aoudé savait à qui sa mère faisait référence puisqu'elle lui avait parlé de cette cliente. Il s'agissait d'un dossier qui durait depuis un certain temps.

[137] Me Ouimet-Deslauriers nous dit que ce témoignage est sans valeur puisque le témoin n'a pas vu Moussette. Nous ne partageons pas cette prétention de la partie plaignante.

[138] À notre avis, Aoudé est un témoin crédible et sa version des faits est tout à fait plausible. Son témoignage est précis, nuancé et clair.

[139] Bien plus, elle n'a pas été ébranlée en contre-interrogatoire.

[140] Nous venons donc à la conclusion que ce témoin dit la vérité. L'intimée lui a dit que Moussette était à la porte. Il en découle qu'il est tout à fait vraisemblable que l'intimée a rencontré Moussette à cette occasion afin que cette dernière signe le contrat.

#### **vi. Le témoignage de l'intimée**

[141] Dès le début, mettons une chose au clair. L'intimée n'est certes pas le meilleur des témoins. Sa version des faits est parfois décousue et difficile à comprendre.

[142] Son explication quant à la séquence qui concerne les documents trouvés à la poubelle est peut-être compliquée et imprécise mais elle ne rend sûrement pas digne de foi la version des faits présentée par Moussette.

[143] En réalité, le témoignage honnête et sincère de l'intimée correspond beaucoup plus aux faits de la présente affaire et au contenu de la preuve documentaire.

[144] Il en va de même lorsque l'intimée nous indique les circonstances de sa rencontre avec Moussette. Il s'agit d'une version des faits entièrement vraisemblable.

[145] Nous considérons également que l'intimée est crédible lorsqu'elle affirme que Moussette voulait savoir s'il y avait des caméras à sa maison. Ce genre de question ne s'invente pas et illustre bien le mobile qui animait Moussette lors de sa visite chez l'intimée.

[146] Mais il y a plus. Aucune preuve sérieuse ni convaincante n'a été administrée afin de contredire la version de l'intimée qui maintient depuis le début qu'elle n'a pas falsifié la

33-20-2194

PAGE : 27

signature de Moussette.

#### **E. Conclusion sur les chefs 2, 3 et 4**

[147] Dans les circonstances, nous venons donc à la conclusion que la syndique ne s'est pas déchargée de son fardeau d'établir par prépondérance de preuve les reproches allégués aux chefs 2, 3 et 4 de la plainte.

[148] Pour l'ensemble des motifs ci-devant exposés, l'intimée est acquittée de toutes les infractions décrites aux chefs 2, 3 et 4 de la plainte.

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

**DÉCLARE** l'intimée Nadia Moufid coupable du chef 1 de la plainte amendée pour avoir enfreint l'article 8 du *Règlement sur les contrats et formulaires*;

**ACQUITTE** l'intimée Nadia Moufid de toutes les infractions alléguées aux chefs 2, 3 et 4 de la plainte amendée;

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

**LE TOUT**, frais à suivre.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité de discipline

---

M. Christian Goulet, courtier immobilier  
Membre

---

M. Carlos Ruiz, courtier immobilier  
Membre

33-20-2194

PAGE : 28

Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers  
Procureure de la partie plaignante

Me Réginald Gagnon  
Procureur de la partie intimée

Dates d'audience: 15 et 16 décembre 2020 par visioconférence

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2208  
33-20-2209

DATE : 10 mars 2021

---

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Ginette Cholette, courtier immobilier	Membre
M. Michel Paquin, courtier immobilier	Membre

---

**JULIE PINET**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**ALESSANDRO MONTEFERRANTE** (E 6573)

et

**INTERNATIONAL GROUP IMMOBILIER INCORPORÉ/ INTERNATIONAL GROUP REAL ESTATE INCORPORATED** (H0705)

Parties intimées

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DES PIÈCES P-14, P-18, P-23, P-26 ET P-27 LE TOUT EN VERTU DES ARTICLES 95 DE LA *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER* ET 39 DU RÈGLEMENT SUR LES INSTANCES DISCIPLINAIRES DE L'OACIQ**

---

[1] Le 5 novembre 2020, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait en visioconférence par l'application Zoom pour procéder à l'audition des plaintes numéro 33-20-2208 et 33-20-2209 ces deux causes ayant fait l'objet d'une réunion aux fins d'audition;

[2] La syndique adjointe était présente et représentée par Me Maryse Ali et de leur côté, les intimés étaient absents;

33-20-2208  
33-20-2209

PAGE : 2

## I. La plainte

[3] La plainte dans le dossier 2208 se lisait comme suit, concernant l'intimé Alessandro Monteferrante :

1. À Montréal, alors qu'il agissait comme dirigeant d'agence de Groupe Immobilier International inc., l'Intimé a fait ou a permis que de fausses déclarations soient faites :

a) le ou vers le 4 octobre 2016, dans le guide d'auto-inspection pour l'année 2015 relativement à la tenue des registres de l'agence

b) le ou vers le 7 février 2017, à l'inspecteur Mario Busque relativement à la tenue des registres de l'agence commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 62, 69 et 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité et à l'article 80 de la Loi sur le courtage immobilier.

2. À Montréal, le ou vers le 1er février 2018, alors qu'il agissait comme dirigeant d'agence de Groupe Immobilier International Inc., l'Intimé a procédé à la fermeture de ladite agence alors que celle-ci devait des sommes à titre de taxes sur les produits et services (TPS) et de taxes de vente provinciales (TVQ) aux instances gouvernementales concernées, commettant ainsi une infraction 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.

3. À Montréal, entre-les ou vers les 30 avril 2018 et 23 mai 2018, concernant un immeuble sis à Montréal, l'Intimé a réclamé et perçu une rétribution du vendeur P. M. alors que sa conjointe était l'acheteur dudit immeuble, commettant ainsi une infraction aux articles 23, 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

4. À Montréal, à partir du ou vers le 11 septembre 2018, l'Intimé n'a pas collaboré à l'enquête menée par la syndique adjointe Julie Pinet, notamment en négligeant ou refusant de fournir les documents et informations demandées en lien avec des sommes dues à titre de taxes sur les produits et services (TPS) et de taxes de vente provinciales (TVQ) aux instances gouvernementales concernées, commettant ainsi une infraction à l'article 105 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[4] Quant à la plainte dans le dossier 2209 se lisait comme suit :

*INTERNATIONAL GROUPE IMMOBILIER INCORPORÉE / INTERNATIONAL GROUP REAL ESTATE INCORPORATED, en tout temps pertinent titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, a commis des actes dérogatoires, à savoir :*

1. À compter du ou vers le 1er février 2018, l'Intimée ne s'est pas assuré que les registres prescrits par le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences soient tenus et mis à jour, commettant ainsi une infraction aux articles 1 et 2 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences et aux articles 19 et 20 de la Loi sur le courtage immobilier.

33-20-2208  
33-20-2209

PAGE : 3

[5] Les intimés ayant fait défaut de se présenter à la date et au lieu fixé pour l'audition, le Comité, après vérification des procès-verbaux concernant la signification par huissier des avis d'audition en date du 30 septembre 2020, se prévalant de l'article 46 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ*, procède à l'audience et invite la partie plaignante à faire sa preuve;

## II. La preuve

[6] La partie plaignante, Mme Julie Pinet produit au cours de son témoignage, les pièces suivantes :

**Pièce P-1:** Attestation de titulaire de permis de l'Intimé Monteferrante (E6573) datée du 4 mai 2020

**Pièce P-2:** Attestation de titulaire de permis de l'Intimée International Groupe Immobilier Incorporée (H0705) datée du 7 mai 2020

**Pièce P-3:** Attestation de titulaire de permis de Groupe Immobilier International Inc (G6374) datée du 7 mai 2020

### Chefs 1 et 2

**Pièce P-4:** Formulaire d'auto-inspection de l'Intimé Monteferrante daté du 4 octobre 2016

**Pièce P-5:** Lettre de François LeBel, syndic adjoint, à l'Intimé Monteferrante datée du 20 octobre 2016

**Pièce P-6:** Lettre de Lisa Gougeon, agente, Inspection à l'Intimé Monteferrante datée du 16 janvier 2017 et courriel de transmission du 17 janvier 2017, en liasse

**Pièce P-7:** Courriel de Lisa Gougeon, agente, Inspection à l'Intimé Monteferrante daté du 6 mars 2017

**Pièce P-8:** Courriel de Lisa Gougeon, agente, Inspection à l'Intimé Monteferrante daté du 8 mars 2017 et courriel de transmission, en liasse

**Pièce P-9:** Courriel de Lisa Gougeon, agente, Inspection à l'Intimé Monteferrante daté du 21 août 2017

**Pièce P-10:** Échange de courriels entre Lisa Gougeon, agente, Inspection et l'Intimé Monteferrante datés des 30, 31 août et 1er septembre 2017

**Pièce P-11:** Courriel de Lisa Gougeon, agente, Inspection à l'Intimé Monteferrante daté du 17 octobre 2017

**Pièce P-12:** Demande de délivrance pour l'Intimée International complétée par l'Intimé le 29 janvier 2018

33-20-2208  
33-20-2209

PAGE : 4

**Pièce P-13:** Lettre de révocation de permis émis par l'OACIQ adressée aux administrateurs de Groupe Immobilier International inc. datée du 1er février 2018

**Pièce P-14:** Formulaire de déclaration relative à l'ouverture d'un compte en fidéicomis pour l'Intimée International complété par l'Intimé Monteferrante daté du 8 février 2018

**Pièce P-15:** Courriel de Lisa Gougeon, agente, Inspection à l'Intimé Monteferrante daté du 9 février 2018

**Pièce P-16:** État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises visant GROUPE IMMOBILIER INTERNATIONAL INC / INTERNATIONAL REAL ESTATE GROUP INC. daté du 6 juillet 2018

**Pièce P-17:** État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises visant INTERNATIONAL GROUPE IMMOBILIER INCORPORÉE/ INTERNATIONAL GROUP REAL ESTATE INCORPORATED daté du 6 juillet 2018

**Pièce P-18:** Relevés de compte bancaire du compte en fidéicomis de l'Intimée International entre le 13 février 2018 et le 13 septembre 2018, en liasse

**Pièce P-19:** Extrait du site internet de Revenu Québec – Annulation d'une inscription aux fichiers de la TPS et de la TVQ

### **Chef 3**

**Pièce P-20:** Promesse d'achat PP 57930 signée par T.P. le 21 mars 2018 et par P.M. le 23 mars 2018

**Pièce P-21:** Contre-proposition CP 34342 signée par P.M. le 23 mars 2018 et par T.P. le 24 mars 2018

**Pièce P-22:** Facture de rétribution au montant de 11 727,45\$ datée du 30 avril 2018

**Pièce P-23:** Relevés de compte bancaire du compte opération de l'Intimée International entre le 13 mars 2018 et le 13 septembre 2018, en liasse

**Pièce P-24:** Capsule Synbad no. 120590 intitulée « Courtiers souhaitant vendre ou acquérir une propriété pour eux-mêmes »

### **Chef 4**

**Pièce P-25:** Échange de courriels entre la Plaignante et l'Intimé Monteferrante les 11 et 12 septembre 2018

33-20-2208  
33-20-2209

PAGE : 5

**Pièce P-26:** Relevés de compte bancaire du compte en fidéicomis de Groupe Immobilier International Inc entre le 18 décembre 2014 et le 9 février 2018, en liasse

**Pièce P-27:** Relevés de compte bancaire du compte opération de Groupe Immobilier International Inc entre le 7 septembre 2017 et le 9 février 2018, en liasse

[7] Aux fins de clarté, le témoin souligne le fait que l'intimé Monteferrante a créé deux agences aux noms similaires, à savoir International Groupe Immobilier ci-après « International » et Groupe immobilier International « Groupe » tel qu'il appert des pièces P-1 à P-3;

[8] Il a été dirigeant de Groupe du 15 décembre 2014 au 1<sup>er</sup> février 2018, puis dirigeant d'International, intimée à compter du 1<sup>er</sup> février 2018;

[9] Puis le témoin attire l'attention du Comité sur la pièce P-4, qui est le formulaire d'auto-inspection rédigé par l'intimé Monteferrante pour Groupe et daté du 4 octobre 2016 pour l'année 2015 soit tardivement tel qu'il appert de la pièce P-5;

[10] Mme Pinet indique tout d'abord que l'intimé a fait une déclaration mensongère lorsqu'il a déclaré à la page 5 de 14 de la pièce P-4 que son registre des comptes en fidéicomis était en format papier, alors que suite à une entrevue entre Mme Pinet et M. Monteferrante lors de l'enquête il a admis qu'il n'avait pas de tel registre papier;

[11] Il y a également fait une déclaration mensongère à la page 6 de 14 de la pièce P-4 lorsqu'il déclare que le registre des transactions n'est pas en format électronique alors que lors de l'enquête, l'intimé a admis ne pas avoir de registre de transactions;

[12] En fait lors de l'entrevue téléphonique du 4 septembre 2018, l'intimé a déclaré qu'il était complètement perdu et que sa gestion documentaire était un « total mess »;

[13] Puis la conversation a porté sur la fermeture de l'agence Groupe en date du 1<sup>er</sup> février 2018 et la plaignante a demandé à l'intimé de lui faire parvenir dans un délai d'un mois, toute la documentation pertinente afin de corriger la situation concernant Groupe, ce que l'intimé n'a jamais fait jusqu'au jour de l'audience;

[14] Lors de cette même conversation téléphonique, l'intimé s'est engagé à transmettre à la syndique adjointe les registres d'International depuis sa formation, ce à quoi l'intimé a consenti en déclarant que comme il y avait peu d'activités cela serait fait rapidement;

33-20-2208  
33-20-2209

PAGE : 6

[15] Or il appert que les registres prescrits n'ont pas été tenus ni communiqués à la plaignante, M. Monteferrante n'ayant constitué aucun des registres prescrits;

[16] Puis la plaignante produit les pièces P-6 à P-11 constituées d'une série de courriels adressés à l'intimé et concernant une demande d'inspection à l'agence Groupe en début 2017 qui est constamment remis à la demande de l'intimé qui déclare à l'inspecteur Mario Busque qu'il est en voie de déménagement et qu'il est malade le 7 février 2017;

[17] En fait la preuve révèle que l'intimé ne s'est jamais soumis à ses obligations concernant l'inspection de son agence Groupe en invoquant des raisons fantaisistes;

[18] Puis l'intimé ferme l'agence Groupe et procède à l'ouverture de l'agence International tel qu'il appert des pièces P-12 à P-13;

[19] Interrogé par la plaignante sur la raison de ce transfert, l'intimé déclarera qu'il voulait éviter une cotisation de quelque 10 000\$ due à Revenu Québec pour les retenues de TPS et de TVQ, et qu'ainsi en abandonnant l'ancienne agence et en créant une nouvelle au nom similaire il évitait d'avoir pour Groupe des actifs permettant la satisfaction de la créance du ministère du Revenu;

[20] Les pièces P-14 à P-19 supportent le témoignage de la syndique adjointe concernant le transfert des opérations de l'une à l'autre agence, y compris une somme de 10\$ dans le compte en fidéicommis tel qu'il appert aux pièces P-18, P-26 et P-27;

[21] De plus l'intimé a continué à jouer à cachecache pour l'inspection de 2017 en début 2018, le tout tel qu'il appert de la pièce P-15, en fait l'intimé a demandé et obtenu des reports d'inspection et a informé la plaignante qu'il n'avait rien à produire, car sa tenue de dossiers était totalement inexistante;

[22] Concernant maintenant le chef 3 de la plainte, la plaignante a produit les pièces P-20 à P-24 qui démontrent que l'intimé a réclamé une rémunération de quelque 11 727.45\$ pour l'achat par son épouse d'un immeuble situé sur la rue Reims à Montréal;

[23] Concernant le chef 4, l'intimé a produit les pièces P-25 à P-27 qui démontrent la non-collaboration de l'intimé à l'enquête de la syndique adjointe Pinet concernant les registres et les informations nécessaires concernant les retenues pour TPS et TVQ;

[24] Enfin concernant le chef 1 de la plainte contre International, Mme Pinet a réclamé des informations concernant les registres des transactions, du compte en

33-20-2208  
33-20-2209

PAGE : 7

fidéicommiss et toute autre information nécessaire qui ne lui furent jamais acheminés par les intimés pour cette agence, M. Monteferrante admettant être incapable de le faire;

[25] La preuve fut alors déclarée close;

### III. Analyse et décision

[26] Le Comité a écouté et apprécié la preuve administrée par la partie plaignante et déclare que tant la preuve documentaire que la preuve testimoniale supportent la culpabilité des intimés pour chacun des chefs reprochés;

[27] Concernant en particulier le chef 2 de la plainte contre l'intimé Monteferrante, le Comité souligne que l'intimé a avoué que Groupe devait quelque 10 000\$ au ministère du Revenu et qu'il a manœuvré pour divertir cette somme au profit de son autre entreprise ou de lui-même;

[28] Les sommes perçues en taxes de ventes, de produits ou de services ne sont pas la propriété de celui qui les perçoit et ces sommes sont détenues au bénéfice des deux ordres gouvernementaux;

[29] La non-remise de ces sommes aux autorités constitue en quelque sorte une appropriation illégale le tout contrairement aux dispositions de l'article 69 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 :

##### DOSSIER 33-20-2208

**DÉCLARE** l'intimé Alessandro Monteferrante coupable des chefs 1a) et 1b) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 106 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 législatives et réglementaires alléguées au soutien des chefs 1a) et 1b) de la plainte;

33-20-2208  
33-20-2209

PAGE : 8

**DÉCLARE** l'intimé Alessandro Monteferrante 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*;

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

**DÉCLARE** l'intimé Alessandro Monteferrante coupable du chef 3 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 23 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 3 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé Alessandro Monteferrante coupable du chef 4 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

#### **DOSSIER 33-20-2209**

**DÉCLARE** l'intimée International Groupe Immobilier Incorporé coupable du chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*;

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

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

33-20-2208  
33-20-2209

PAGE : 9

**LE TOUT**, frais à suivre;

---

Me Jean-Pierre Morin, avocat  
Vice-président

---

Mme Ginette Cholette, courtier immobilier  
Membre

---

M. Michel Paquin, courtier immobilier  
Membre

Me Maryse Ali  
Avocate de la partie plaignante

Intimés absents et non représentés

Date d'audience :5 novembre 2020

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2187  
33-20-2188

DATE : 18 mars 2021

---

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-présiden
M. Jean Guertin, courtier immobilier	Membre
Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**9130-0954 QUÉBEC INC.**, (G5909)

et

**JEAN-FRANCOIS LAVOIE**, (C8866)

Parties intimées

---

### DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 2 février 2021, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait en visioconférence par l'application Zoom pour procéder à l'audition des représentations sur sanction dans les dossiers numéro 33-20-2187 et 33-20-2188 ces deux causes ayant fait l'objet d'une réunion aux fins d'audition;

[2] Le syndic adjoint était présent et représenté par Me Maryse Ali et de son côté, les intimés étaient présents et représentés par Me G. Marc Henry;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 2

## I. La décision

[3] La décision sur culpabilité dans le dossier 2187 se lisait comme suit :

*IMMOBILIER & CENTRES HYPOTHÉCAIRES DOMINION-SUMMUM, en tout temps titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, a commis des actes dérogatoires, à savoir:*

*Propriété A sise à Québec*

1. *Entre les ou vers le 2 octobre 2015 et 29 août 2017, l'Intimée a laissé ou permis que des clients signent des actes de prêts garantis par une hypothèque immobilière avec Service Financement Capital, alors qu'elle savait ou devait savoir que Jean-François Lavoie, son dirigeant d'agence, était actionnaire et administrateur de ladite société, commettant ainsi une infraction à l'article 20 de la Loi sur le courtage immobilier.*

2. *Le ou vers le 30 novembre 2015, l'Intimée a laissé ou permis que Jean-François Lavoie, son dirigeant d'agence, remette des documents à son client, G.Q., mentionnant qu'elle est " le seul centre accrédité par 100% des institutions financières au Canada " alors que cette mention est fautive, commettant ainsi une infraction à l'article 20 de la Loi sur le courtage immobilier.*

3. *À compter du ou vers le 2 février 2017, l'Intimée ne s'est pas assuré que ses courtiers prévoient les caractéristiques et modalités relatives au prêt sollicité par le client dans leur contrat de courtage, commettant ainsi une infraction à l'article 20 de la Loi sur le courtage immobilier.*

*Propriété B sise à Trois-Rivières*

4. *Le ou vers le 22 mai 2018, dans le cadre de démarches en vue d'obtenir un refinancement hypothécaire visant un immeuble sis à Trois-Rivières, l'Intimée a laissé ou permis que G.C. signe une reconnaissance de dette au montant de 5 829,48 \$ en sa faveur contenant des modalités de remboursement ambiguës ou déraisonnables, commettant ainsi une infraction à l'article 86 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

[4] Quant au dossier 2188, la décision sur culpabilité se lisait comme suit :

*Jean-François Lavoie, en tout temps pertinent titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, a commis des actes dérogatoires, à savoir:*

*Propriété A sise à Québec*

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 3

1. Entre les ou vers les 2 octobre 2015 et 29 août 2017, l'Intimé n'a pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts en laissant ou tolérant que des clients d'Immobilier & Centres hypothécaires Dominion-Summum, agence dont il est le propriétaire et le dirigeant d'agence, signent des actes de prêts garantis par une hypothèque immobilière avec Services Financement Capital inc., une société dont il était aussi actionnaire et administrateur, commettant ainsi une infraction 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.

2. Le ou vers le 30 novembre 2015, l'Intimé a laissé ou permis que ses clients G.Q. et C.F. signent un document intitulé " Entente professionnelle de courtage exclusif pour Equifax " alors que celui-ci était ambigu et/ou incomplet quant:

a) aux caractéristiques et modalités relatives au prêt sollicité, commettant ainsi une infraction à l'article 23 du règlement sur les contrats et formulaires;

b) au mode et aux conditions d'exigibilité de sa rémunération, commettant ainsi une infraction à l'article 3 du Règlement sur les contrats et formulaires.

3. Le ou vers le 30 novembre 2015, l'Intimé a remis des documents à son client, G.Q., mentionnant qu'Immobilier & Centres hypothécaires Dominion-Summum est " le seul centre accrédité par 100% des institutions financières au Canada " alors que cette mention est fautive, commettant ainsi une infraction à l'article 112 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

4. À compter du 13 septembre 2018, l'Intimé n'a pas collaboré à l'enquête menée par le syndicat adjoint Giovanni Castiglia, notamment concernant son implication dans Service Financement Capital, commettant ainsi une infraction à l'article 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

*Propriété B sise à Trois-Rivières*

5. À compter du ou vers le 17 avril 2018, dans le cadre des démarches en vue d'obtenir un refinancement hypothécaire concernant un immeuble sis à Trois-Rivières, l'intimé ne s'est assuré que G.C. soit informé par écrit, qu'une entente de rétribution le liait à l'institution financière Banque CIBC à qui il l'a référée, commettant ainsi une infraction à l'article 36 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

6. Le ou vers le 22 mai 2018, dans le cadre de démarches en vue d'obtenir un refinancement hypothécaire concernant un immeuble sis à Trois-Rivières, l'Intimé n'a pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts, notamment:

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 4

a) en prêtant à G.C une somme de 5 829,48 \$ pour acquitter une dette due pour le paiement d'une thermopompe par le biais de 9130-0954 Québec inc., et ce, sans divulguer qu'il était actionnaire et administrateur de ladite société, commettant ainsi une infraction 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.

b) en laissant ou permettant que G.C. signe une reconnaissance de dette en faveur de 9130-0954 Québec inc. prévoyant des modalités de remboursement ambiguës ou déraisonnables, commettant ainsi une infraction 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.

[5] Les parties furent alors invitées à administrer leur preuve sur sanction;

## II. Preuve sur sanction

[6] La partie plaignante fit entendre le syndic adjoint Giovanni Castiglia qui déclare qu'en préparation pour l'audience de la présente cause, il a fait certaines vérifications concernant le site internet de l'intimée 9130-0954 Québec Inc. (ci-après **Summum**);

[7] Le témoin produit alors les pièces PS-1 à PS-3 qui sont trois captures d'écran du site de Summum en date du 21 janvier 2021 qui affichent encore des informations à l'effet qu'elle représente 100% des institutions financières ou que l'intimé Lavoie est courtier immobilier, bien que celui-ci ait abandonné son titre le 30 avril 2020, alors que l'ensemble des courtiers hypothécaires migraient vers l'AMF en vertu du *Projet de loi 141*, sanctionné le 13 juin 2018;

[8] Puis l'intimé Jean-François Lavoie fut entendu au soutien de sa défense et celle de Summum;

[9] M. Lavoie produit la pièce IS-1 consistant en son curriculum vitae ainsi que la pièce IS-7 composé de 35 pages démontrant les accomplissements de l'intimé de 2003 à 2005 au sein de deux bannières d'agences immobilières;

[10] Le témoin déclare qu'il est courtier depuis l'an 2000 et directeur d'agence à compter de 2005, il œuvre dans le domaine hypothécaire depuis 2014, il n'a jamais fait l'objet d'enquête d'un syndic avant le présent dossier et a un dossier disciplinaire sans tache;

[11] Puis l'intimé reprend les chefs pour lesquels lui ou Summum ont été trouvés coupables et déclare que ce dossier l'a lésé, car il a perdu des fournisseurs de financement, dont la Banque Scotia, entre autres;

[12] Concernant les pièces PS-1 à PS-3, il a fait mettre hors ligne ces sites, car il n'en voit plus la pertinence;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 5

[13] Il déplore que le Comité de discipline ait conclu à la culpabilité des intimés et soumetts que ni le syndic ni le Comité n'ont compris le rôle essentiel qu'ils jouent auprès d'emprunteurs en détresse qui font appel à leurs services;

[14] Il produit la pièce IS-2 qui est le contrat de courtage exclusif que Summum utilise maintenant sous l'appellation La Financière.ca, démontrant ainsi sa volonté de s'améliorer;

[15] Il dit qu'il n'a lésé personne et que son objectif est d'aider ses clients malchanceux;

[16] Il produit comme pièce IS-3 le site actuel de Centre hypothécaire Dominion qui ne fait ni référence au 100% d'accréditation, ni au nom Summum;

[17] Il produit les pièces IS-4 à IS-6 qui sont les résolutions et contrats ayant confirmé la vente des actions de l'intimé Lavoie dans la société Service de financement Capital;

[18] On y constate que l'intimé Lavoie détenait avant le 29 août 2017, 50% du capital-actions émis pour une valeur de 85 000\$;

[19] Notons que ces documents existaient avant l'enquête du syndic adjoint et avant l'audition sur culpabilité, mais que l'intimé ne les a pas produits avant février 2021;

[20] Il indique que, comme il l'a fait tout au long de son témoignage lors de l'audition sur culpabilité, il a toujours tenté d'améliorer son contrat de courtage bien qu'il n'y avait pas de formulaire obligatoire prescrit;

[21] Il n'a eu aucun autre incident de nature disciplinaire depuis les faits reprochés et déclare qu'il s'agit de gestes isolés;

[22] Il réitère qu'il a subi des dommages collatéraux suite aux procédures entamées et qu'il a perdu des opportunités d'affaires ;

[23] Puis l'intimé est contre-interrogé par Me Ali;

[24] Le témoin confirme sa migration vers l'AMF et qu'il a demandé la révocation de son permis avec droits acquit à l'OACIQ en mai 2020;

[25] Il admet faire maintenant affaire par l'entremise de l'intimée 9130-0954 Québec Inc. sous les raisons sociales **LaFinancière.ca** et **Éliminezvosdettes.com** qui ont été inscrites au registre des entreprises en janvier 2021;

[26] L'intimé termine son témoignage en déclarant reconnaître sa culpabilité et

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 6

celle de l'intimée corporative sous tous les chefs et qu'il tente toujours de s'améliorer;

### III. Représentations sur sanctions

[27] Me Ali fait part au Comité des recommandations du plaignant concernant chacun des chefs des deux plaintes tels qu'il appert ci-après :

#### Dossier 33-20-2187

Chef 1 : amende de 10 000 \$

Chef 2 : amende de 3000 \$

Chef 3 : amende de 3000 \$

Chef 4 : amende de 4000 \$

ORDONNER que la moitié des charges des dossiers 33-20-2187 et 33-20-2188 soit à la charge de l'intimé.

#### Dossier 33-20-2188

Chef 1 : suspension de 30 jours du permis C8866 et du certificat de représentant en courtage hypothécaire

Chef 2a : amende de 2000 \$

Chef 2b : amende de 3000 \$

Chef 3 : suspension de 30 jours du permis C8866 et du certificat de représentant en courtage hypothécaire et

Amende de 3000 \$ et

ORDONNER à l'intimé de retirer toute mention à l'effet qu'Immobilier & Centres hypothécaire Dominion Summum est "le seul centre accrédité par 100% des institutions financières au Canada" sur le site internet de l'agence du même nom et de toute papeterie et publicité (écrite ou autre) au plus tard 15 jours après l'expiration des délais d'appel

Chef 4 : suspension de 30 jours du permis C8866 et du certificat de représentant en courtage hypothécaire

Chef 5 : amende de 2000 \$

Chef 6a : amende de 4000 \$

Chef 6b : suspension de 30 jours du permis C8866 et du certificat de représentant en courtage hypothécaire

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 7

ORDONNER que les périodes de suspension aux chefs 1, 4 et 6b soient purgées de façon consécutive;

ORDONNER que la période de suspension du chef 3 soit purgée de façon concurrente à celles des chefs 1, 4 et 6b;

ORDONNER la publication de l'avis de suspension dans un journal que le Comité juge susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé et suggère le Journal de Québec;

ORDONNER que tous les frais liés uniquement au dossier 33-20-2188, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension, ainsi que la moitié des charges liées aux dossiers 33-20-2187 et 33-20-2188 soient à la charge de l'intimé.

[28] Interrogée par le Comité sur le pouvoir de celui-ci de suspendre le permis de courtier hypothécaire émis par l'AMF, Me Ali réfère le Comité aux articles 487 et 499 du *Projet de loi 141* ainsi qu'aux causes de *Deschamps c. Piuze*<sup>1</sup> ainsi qu'à la cause *A.T. c. Louis Cliche*<sup>2</sup> ;

[29] Puis Me Ali cite, sans surprise, l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>3</sup> qui depuis plusieurs années guide les Comités et Conseils de discipline dans l'imposition de sanctions;

[30] Les objectifs recherchés sont :

- La protection du public;
- L'effet dissuasif de la sanction;
- Son effet exemplaire;
- Le droit pour le professionnel de gagner sa vie;

[31] Ces objectifs sont modulés par les facteurs objectifs et subjectifs, aggravants ou atténuants de chaque dossier ce qui permet d'imposer une sanction qui soit faite sur mesure;

[32] Au niveau des facteurs subjectifs, de façon générale, la partie plaignante retient l'absence d'antécédents des intimés, ce qui est atténuant, mais du côté aggravant la grande expérience de l'intimé Lavoie comme courtier et dirigeant d'agence;

---

<sup>1</sup> 2020 CanLII 73991;

<sup>2</sup> 2020 CanLII 73990;

<sup>3</sup> 2003 CanLII 32934 (QC CA);

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 8

[33] Puis Me Ali traite de chaque chef en commençant avec les chefs 1 de chaque dossier, ainsi que le chef 6a) concernant l'intimé Lavoie;

[34] Il s'agit des chefs concernant le conflit d'intérêts et souligne que le spectre des sanctions en pareille matière va d'une amende substantielle à une suspension de permis de 60 jours;

[35] Me Ali déclare que la période visée pour ces chefs va du 2 octobre 2015 au 29 août 2017;

[36] Au soutien de ses demandes elle réfère le Comité aux causes de :

Gardner c. Hamel 2013 CanLII 6281 (QC OACIQ) ;  
Gardner c. Tétrault 2016 CanLII 60400 (QC OACIQ) ;  
Deschamps c. Joinville 2013 CanLII 17634 (QC OACIQ) ;

[37] Me Ali souligne que la preuve a démontré qu'une quinzaine de clients ont été exposés au conflit d'intérêts et que les explications données par l'intimé Lavoie ont été pour le moins évasives, et ce malgré les faits prouvés;

[38] Me Ali souligne le manque d'introspection de l'intimé qui déclare qu'aucun de ses clients n'a été lésé, et ce même si aucune déclaration de conflit d'intérêts ne leur avait été donnée;

[39] Selon Me Ali, M. Lavoie a manqué à son devoir de transparence et de conseil, ces fautes ont une gravité objective élevée;

[40] Puis la partie plaignante traite des chefs 2 a) et 2 b) concernant Lavoie et du chef 3 concernant Québec Inc.;

[41] Il s'agit de la question concernant les clauses manquantes aux contrats de courtage exclusif que les intimés faisaient signer aux clients et de l'ambiguïté de certaines clauses;

[42] Il s'agit d'une infraction à l'article 20 de la *Loi sur le courtage immobilier* concernant Québec Inc. et d'infractions aux articles 3 et 23 du *Règlement sur les contrats et formulaires*;

[43] Me Ali soumet la cause de *Frigon c. Leblanc 2016 CanLII 66936 (QC OACIQ)* ou une amende de 1 000\$ avait été imposée pour une infraction de même nature;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 9

[44] Dans toutes les tentatives de corriger la situation soumise par l'intimé, il manque toujours les informations de bases ce qui démontre une volonté persistante de l'intimé de refuser de se conformer aux dispositions règlementaires;

[45] Concernant maintenant le chef 3 concernant Lavoie et le chef 2 concernant Québec Inc. il s'agit de la publicité indiquant que l'agence intimée la seule agence représentant 100 % des institutions financières;

[46] Selon la plaignante, cette situation a perduré dans le temps et même encore aujourd'hui comme démontré aux pièces PS-1 et PS-2;

[47] Le risque de récurrence est donc important et les causes suivantes sont soumises au soutien des recommandations :

Castiglia c. Dionne 2019 CanLII 76902 (QC OACIQ) ;  
Deschamps c. Brun 2015 CanLII 14555 (QC OACIQ) ;

[48] En ce qui concerne le chef 4 de la plainte concernant l'intimé Lavoie et traitant du manque de collaboration à l'enquête du syndic, Me Ali souligne que ce n'est que le 1<sup>er</sup> février 2021 que l'intimé a transmis les pièces IS-4 à IS-6 qui auraient dû l'être au moment de l'enquête du syndic ou tout le moins au moment de l'audition, ce qui démontre l'absence de bonne foi de l'intimé de collaborer avec les instances de l'OACIQ;

[49] La partie plaignante dépose au soutien de ses demandes les causes de *Castiglia c. Ferland 2015 CanLII 25545 (QC OACIQ)* ainsi que *Cayer c. Pradel D'Orléans Can LII 51299 (QC OACIQ)* et *CanLII 92460 (QC OACIQ)*;

[50] Le chef 5 concernant l'intimé Lavoie concerne le défaut de divulgation par écrit de l'entente de rétribution entre l'intimé et l'institution prêteuse;

[51] La partie plaignante soumet la cause de *Deschamps c. Jutras 2017 CanLII 75034 (QC OACIQ)*;

[52] Enfin au soutien du chef 6b) contre l'intimé Lavoie, les causes de *Cayer c. Giroux 2018 CanLII 28787 (QC OACIQ)* et *Cayer c. Giroux 2018 CanLII 83449 (QC OACIQ)*;

[53] Enfin concernant la concurrence ou consécuité des périodes de suspensions Me Ali s'appuie sur la cause de *Desmarais c. Lebel 2019 CanLII 8840*;

[54] Puis Me Henry prend la parole pour les intimés;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 10

[55] Me Henry rappelle que l'imposition de sanctions est une opération délicate tout en rappelant les principes et objectifs élaborés dans la cause de *Pigeon c. Daigeault*, déjà citée, la juste peine doit être imposée et doit tenir compte de l'individualité de chaque cas, de la personnalité de l'Intimé, chaque cas étant un cas d'espèce;

[56] Concernant le chef 1 de chaque dossier et le chef 6a) du dossier de Lavoie, l'avocat des intimés déclare qu'aucune preuve de préjudice n'a été faite et que dès lors la protection du public n'a pas été mise en danger, même si le conflit d'intérêts n'a pas été divulgué;

[57] Le but recherché par l'intimé Lavoie et par la société était d'aider des clients dans le besoin, des gens qui, sans cet apport de capital, auraient perdu leur maison;

[58] À tout évènement, comme les deux entreprises opéraient dans les mêmes locaux, avec le même numéro de téléphone et ayant une réception commune, il ne pouvait y avoir d'ambiguïté dans l'esprit des clients et il était alors inutile de dénoncer la situation;

[59] Concernant le chef 2 pour Summum et 3 pour l'intimé Lavoie, Me Henry affirme qu'il s'agit tout au plus qu'un « dolus bonus » sans conséquence pour qui que ce soit, ici encore aucun membre du public n'a été lésé par cette publicité faite sans mauvaise foi ou intention de confondre;

[60] Me Henry reconnaît que cette mention était inexacte, mais que c'est un langage emphatique dans un contexte de libre concurrence;

[61] Traitant du chef 3 pour la société et 2 pour l'intimé Lavoie, l'avocat des intimés dit qu'ici encore un fichier Excel accompagnait le contrat qui contenait les mentions requises et qu'ici encore comme aucun préjudice n'a été causé, la protection du public n'a pas été mise en jeu;

[62] Concernant le chef 4 pour Summum, Me Henry reconnaît que le prêt aurait dû être fait par un tiers, mais qu'aucun préjudice n'a été causé à Mme C et que dès lors, il n'y a pas péril pour la protection du public;

[63] Pour l'intimé Lavoie, au chef 4, Me Henry dit que l'intimé a toujours répondu aux demandes du syndic adjoint et que l'information était de toute façon accessible auprès du Registraire des entreprises du Québec;

[64] Traitant du chef 5 contre Lavoie, Me Henry dit que l'entente de rétribution ne représente qu'une somme de 347\$ et que Mme C a été aidée par M. Lavoie et que de toute façon c'est de commune renommée que les courtiers hypothécaires reçoivent une rétribution des institutions financières;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 11

[65] En somme, Me Henry dit que comme aucun préjudice n'a été prouvé, la protection du public n'a pas été mise en péril et que dès lors le premier objectif de l'imposition d'une sanction doit être considéré comme atteint sans autre sanction qu'une simple réprimande ou au plus une amende minimale;

[66] Un autre élément qui doit être pris en considération est le peu de risque de récidive de l'intimé;

[67] Il a pris les moyens nécessaires pour améliorer sa situation et tel qu'il appert au nouveau contrat de courtage produit, tout est conforme;

[68] De plus, le passé sans faute de l'intimé est garant de l'avenir et celui-ci affirme avoir une très belle relation professionnelle avec l'AMF;

[69] Me Henry conclut que les sanctions recherchées par le syndic adjoint sont beaucoup trop sévères compte tenu de la personnalité propre des intimés;

#### **IV. Analyse et décision**

[70] Le Comité se penchera en premier lieu sur sa compétence concernant les courtiers hypothécaires qui sont maintenant et depuis le 30 avril 2020, sous la juridiction de l'Autorité des marchés financiers en vertu de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières* (la Loi) sanctionné le 13 juin 2018;

[71] Dans les dossiers sous étude, les plaintes ont été déposées en février 2020 et il y a eu comparution en mars 2020 donc avant le transfert ci-haut mentionné et dès lors en vertu de la Loi l'OACIQ a compétence pour continuer le dossier;

[72] Quant à l'article 499 de la Loi, celui-ci reconnaît la compétence du Comité de discipline;

[73] Il coule donc de source que le Comité a juridiction et peut imposer la ou les sanctions prévues par la *Loi sur le courtage immobilier*;

[74] D'ailleurs le Comité a reconnu sa compétence dans les causes de *Cliche et Piuze* ci-haut cités;

[75] Avant d'examiner les sanctions à imposer sur chaque chef, le Comité doit faire les remarques qui suivent et concernant l'intimé Lavoie;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 12

[76] Ces remarques sont importantes pour individualiser les sanctions imposées, car elles s'attachent aux facteurs subjectifs aggravants concernant M. Lavoie;

[77] Lors de l'audition sur culpabilité, le Comité a déclaré que la crédibilité de l'intimé Lavoie était nulle, car ce dernier éludait les questions, ne donnait pas de réponses précises et cherchait toujours à se disculper pour de bonnes raisons à ses yeux;

[78] De la même manière, lors de son témoignage sur sanction il a continué à prétendre qu'il avait droit de faire ce qu'il faisait, car ses clients ne subissaient aucun préjudice et que même mieux, ils bénéficiaient d'un support exceptionnel grâce à ses actes répréhensibles;

[79] Il a affirmé que depuis qu'il est sous la juridiction de l'AMF ceux-ci le comprennent et approuvent ses façons de faire;

[80] En somme l'intimé ne démontre ni regrets, remords ou repentir pour ses gestes défallants et il nous apparait donc de la catégorie de professionnels qui croient avoir le bon pas alors que son ordre professionnel ne l'a pas;

[81] Au cours de ses nombreuses années de pratique en matière de discipline professionnelle, le vice-président siégeant dans les présentes affaires a rencontré quelques individus pour qui la fin justifie les moyens, soit pour prétendument accommoder leurs clients ou leur rendre des services que personne d'autre ne peut leur rendre;

[82] Éventuellement de tels individus sont chassés de leur ordre professionnel, car ils ne peuvent se résoudre à agir conformément aux lois et règlements;

[83] Dans le présent dossier, l'intimé mérite donc une sanction importante, mais compte tenu de son passé sans tache, une certaine clémence s'impose;

#### **Chefs 1 pour les intimés et 6b) pour l'intimé Lavoie :**

[84] La règle de l'absence de conflit d'intérêts existe dans l'ensemble de codes de déontologie des ordres ou organismes professionnels, cette règle vise à protéger le public contre tout professionnel qui pourrait préférer ses intérêts au détriment de ceux de ses clients;

[85] Il s'agit d'une règle d'or qui ne souffre d'aucune exception, car le client doit être assuré que lorsqu'il fait affaire avec un professionnel celui-ci prendra les intérêts du client en priorité, et ce en toute circonstance;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 13

[86] Bien qu'il s'en soit caché, l'intimé Lavoie a enfreint cette règle en toute connaissance de cause et le fait qu'il n'y a pas de preuve de préjudice pour ses clients ne le dispense pas de respecter cette règle fondamentale;

[87] Me Henry confond la protection du public et le fait qu'aucun préjudice n'a été prouvé, l'absence de préjudice n'étant qu'un des facteurs subjectifs dont le Comité doit tenir compte, mais il n'est pas synonyme de protection du public;

[88] Le Comité ne peut ni sur le plan de l'exemplarité, ni à celui de l'effet dissuasif permettre un tel accroc au devoir d'absence de conflit d'intérêts;

[89] Cette infraction d'une gravité objective des plus lourdes, ayant été commise en toute connaissance de cause par l'intimé, une suspension temporaire du permis est donc tout à fait juste et appropriée, toutefois compte tenu de l'absence d'antécédents de l'intimé une période de 30 jours semble suffisante pour rencontrer tous les objectifs de l'imposition de sanctions;

[90] Quant à l'intimée Québec Inc. comme celle-ci est l'alter ego de l'intimé, une amende de l'ordre de 5 000\$ nous semble appropriée dans les circonstances;

**Chef 2 pour Québec Inc. et 3 pour l'intimé Lavoie :**

[91] Il s'agit ici de la fameuse mention à l'effet que Summum représente 100% des institutions financières prêteuses;

[92] Nous savons que cette information est mensongère et a pour but de leurrer une clientèle des plus vulnérables qui sont dos au mur et cherchent une issue à tout prix;

[93] Me Henry parle d'un simple *dolus bonus*, des propos emphatiques dans un contexte de libre concurrence, et de son côté l'intimé essaie de faire croire qu'il n'est pas responsable de mentions, car étant membre d'un franchiseur, il peut s'approprier tous les contacts de ce franchiseur;

[94] Chose certaine ces mensonges ont été soutenus pendant une période de plus de 5 ans, car tel qu'il appert à la publicité sur le site internet de Summum de janvier 2021 la mention était toujours là, bien que l'intimé ait ordonné quelques jours avant l'audition sur sanction que cette publicité soit mise hors ligne;

[95] Il est par ailleurs intéressant de constater que sur le site du franchiseur qui a été déposé en preuve une telle mention n'est pas faite;

[96] Ici encore l'intimé se croit dans son droit, et ce même après la décision sur culpabilité dans les présents dossiers;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 14

[97] Il y a donc une intention de contrevenir à la règle par l'intimé ce qui nécessite une suspension de son permis;

[98] Le Comité ne peut tolérer une telle attitude qui met en danger la protection du public c'est pourquoi une suspension du permis de l'intimé Lavoie pour une période de 30 jours lui sera imposée;

[99] De plus comme il s'agit d'une infraction à caractère économique et que les intimés ont surement bénéficié de ces mensonges une amende de 3 000\$ doit être imposée à chaque intimé pour atteindre les objectifs d'exemplarité et de dissuasion;

[100] En outre une ordonnance de retrait de la mention sera rendue le tout conformément au paragraphe 6 de l'article 98 de la *Loi sur le courtage immobilier*, ainsi les intimés devront cesser de faire cette représentation fausse;

### **Chef 3 pour Québec Inc. et 2a) et 2b) pour l'intimé Lavoie;**

[101] Traitons maintenant des informations manquantes au contrat de courtage exclusif utilisé par les intimés;

[102] Il s'agit ici encore d'infractions qui se sont produites pendant une période assez longue;

[103] Le contrat de courtage exclusif des courtiers hypothécaires ne fait pas l'objet d'un formulaire obligatoire, mais les caractéristiques et modalités essentielles doivent être inscrites afin que le client puisse s'engager avec son courtier en toute connaissance de cause;

[104] Ici encore l'intimé a tenté d'induire le syndic adjoint et le Comité en erreur en alléguant une annexe Excel insaisissable ou encore le fait que c'était impossible de faire ces mentions de bases à son contrat de courtage;

[105] Les intimés préféreraient maintenir leurs clients dans le flou et ainsi en fin de parcours charger de frais ou offrir un produit différent à ce qui était représenté au départ;

[106] Le spectre des sanctions en semblables matières est l'imposition d'une amende plus ou moins importante compte tenu des circonstances de chaque dossier;

[107] Le Comité considère que cette situation ayant perduré pendant une longue période, et ce malgré une inspection professionnelle l'amende minimale n'est pas adéquate;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 15

[108] Toutefois considérant que les deux intimés seront sanctionnés pour ces fautes récurrentes, le Comité est d'opinion qu'une amende de 3 000\$ s'impose pour chaque intimé, ainsi Québec Inc. sera condamné à une amende de 3 000\$ et l'intimé Lavoie de son côté également à une amende de 3 000\$ sur le chef 2a) et une réprimande sur le chef 2b) en tenant compte du principe de globalité;

**Chef 4 pour Québec Inc. et chef 6a) pour l'intimé :**

[109] Il est question ici du prêt de 5 829.48\$ par l'intimée corporative et de la reconnaissance de dette signée par la cliente, Mme C.;

[110] La partie plaignante réclame la somme de 4 000\$ d'amende à chaque intimé et la partie plaignante une réprimande ou une amende minimale sans trop de précision;

[111] Les parties ont peu élaboré les raisons pour lesquelles ils réclamaient ces sanctions;

[112] Le Comité a donc examiné sa décision sur culpabilité et rapportée aux paragraphes 174 à 180 de ladite décision;

[113] Rappelons que la cliente G.C. a été placée devant une impasse à cause des agissements des intimés et le Comité a souligné que dans les circonstances prouvées la solution trouvée ne bénéficiait qu'aux intérêts monétaires de l'intimée corporative;

[114] Au niveau de la gravité objective, la protection du public est au cœur de la mission de l'OACIQ ;

[115] Une cliente ne devrait en aucun temps être mise ainsi dans une impasse par le fait de son professionnel;

[116] Une amende du double de l'amende minimale aura un effet dissuasif et exemplaire et puisqu'il s'agit d'une faute dite « économique » une amende totalisant au final la somme de 8 000\$ semble juste et appropriée;

**Chef 5 pour l'intimé Lavoie :**

[117] Ici l'intimé Lavoie n'a pas divulgué à sa cliente qu'il recevait une rémunération de la Banque CIBC;

[118] L'amende minimale de 2 000\$ est requise par la partie plaignante et l'avocat de l'intimé nous parle d'une réprimande ou d'une amende minimale;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 16

[119] Dans d'autres circonstances, une simple réprimande aurait pu être appropriée, mais dans le présent cas tenant compte du comportement général de l'intimé de refuser de se conformer aux obligations réglementaires, une amende de 2 000\$ est tout à fait appropriée;

#### **Chef 4 pour l'intimé Lavoie :**

[120] Il s'agit du chef concernant le manque de collaboration avec le syndic adjoint lors de son enquête;

[121] Ce type d'infraction est depuis toujours sanctionné d'une suspension de permis, car le Comité a une tolérance zéro en pareille matière;

[122] Le premier devoir de tout professionnel est de collaborer, toute chose cessante, avec le syndic de son ordre et ce principe existe en matière de déontologie professionnelle depuis plus de 50 ans;

[123] La pratique d'une profession n'est pas un droit, mais un privilège et le membre d'un ordre doit en tout temps collaborer à la mission première de tout ordre qui est la protection du public;

[124] Au niveau subjectif le Comité est offensé du fait que ce n'est que quelques jours avant l'audition sur sanction que l'intimé a finalement produit les pièces IS-4 à IS-6 qui démontre clairement la participation de l'intimé Lavoie dans la société **Capital**, une suspension de permis de 30 jours est donc juste et appropriée;

[125] Reste la question à savoir si les périodes de suspension doivent être purgées de façon concurrente ou consécutive;

[126] Dans le dossier de l'intimé Lavoie, la partie plaignante demande que les périodes de suspension pour les chefs 1, 4 et 6b) soient purgées de façon consécutive et que la suspension réclamée au chef 3 soit purgée de façon concurrente avec les autres chefs;

[127] À la lecture des chefs 1, 6b) d'une part et du chef 4 d'autre part on constate qu'il s'agit d'infractions relevant de faits indépendants les uns des autres, le conflit d'intérêts des chefs 1 et 6b) n'ont pas de lien avec le défaut de collaboration du chef 4;

[128] Quant au chef 3 pour l'intimé Lavoie, les mentions reprochées dans les sites internet de l'agence n'ont pas de lien direct avec les autres chefs pour lesquels une suspension de permis est imposée;

[129] Le Comité s'appuie sur les décisions suivantes sur cette question :

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 17

- Tan c. Lebel 2010 QCCA 776;
- R.c.Aoun 2008 QCCA 440;
- Desmarais c. Lebel 2019 QCCQ 8840 (CanLII)

[130) Les suspensions de permis des chefs 1 et 6b) seront purgées de façon concurrente entre elles et les suspensions de permis pour les chefs 3 et 4 seront purgées de façon consécutive aux autres suspensions;

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

**Dossier 33-20-2187, 9130-0954 Québec Inc.**

**Chef 1 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 5 000 \$;

**Chef 2 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 3 000 \$; et

**ORDONNE** à l'intimée Summum de retirer toute mention à l'effet qu'Immobilier & Centres hypothécaire Dominion Summum ou toute raison sociale de l'intimée 9130-0954 QUÉBEC INC. est « *le seul centre accrédité par 100% des institutions financières au Canada* » sur son site internet de l'agence du même nom et de toute papeterie et publicité (écrite ou autre) au plus tard 15 jours après l'expiration des délais d'appel ;

**Chef 3 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 3 000 \$;

**Chef 4 :**

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

**ORDONNER** que tous les frais encourus dans le dossier no. 30-20-2187, soient à la charge de l'intimée Summum ainsi que la moitié des frais encourus pour la tenue des audiences.

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 18

### Dossier 33-20-2188, Jean-François Lavoie

#### Chef 1 :

**ORDONNE** la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'Intimé pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et le certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

#### Chef 2a) :

**ORDONNER** le paiement d'une amende de 3 000 \$;

#### Chef 2b) :

**ORDONNE** l'imposition d'une réprimande;

#### Chef 3 :

**ORDONNE** la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'Intimé pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et le certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 3 000 \$;

**ORDONNE** à l'Intimé Jean-François Lavoie de retirer toute mention à l'effet qu'Immobilier & Centres hypothécaire Dominion Summum ou toute raison sociale de l'intimée 9130-0954 QUÉBEC INC. est «*le seul centre accrédité par 100% des institutions financières au Canada* » sur le site internet de l'agence du même nom et de toute papeterie et publicité (écrite ou autre) au plus tard 15 jours après l'expiration des délais d'appel ;

#### Chef 4 :

**ORDONNE** la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'Intimé pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et le certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 19

**Chef 5 :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 2 000 \$;

**Chef 6a) :**

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

**Chef 6b) :**

**ORDONNE** la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'Intimé pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimé est titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et le certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1 et 6b) soient purgés de façon concurrente entre elles;

**ORDONNE** que la période de suspension du chef 3 et 4 soit purgée de façon consécutive à celles des chefs 1 et 6b) pour un total de 90 jours de suspension;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le Journal de Québec, là où ce journal est 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 certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou à défaut, au moment où il en deviendra titulaire;

**ORDONNER** que tous les frais encourus dans le dossier no. 30-20-2188, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de la décision de suspension soient à la charge de l'Intimé Lavoie ainsi que la moitié des frais encourus pour la tenue des audiences ainsi que la moitié des frais liés à l'assignation des témoins.

33-20-2187  
33-20-2188

PAGE : 20

---

Me Jean-Pierre Morin, avocat  
Vice-président

---

M. Jean Guertin courtier immobilier membre

---

Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier membre

Me Maryse Ali  
Avocate de la partie plaignante

Me G. Marc Henry  
Avocat des intimés

Date d'audience : 2 février 2021

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2202

DATE : 7 avril 2021

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Louise Roy, courtier immobilier	Membre
M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier	Membre

---

**VANESSA KABORÉ**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**SIMON PERRAS**, (G4977)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 1<sup>er</sup> février 2021, le Comité de discipline de l'OACIQ procède à l'audition sur sanction dans le dossier en titre via une visioconférence *Zoom*.

[2] La syndique adjointe Vanessa Kaboré est représentée par Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers. Quant à l'intimé Simon Perras, il est représenté par Me Antoine Gérin.

[3] Le 5 octobre 2020<sup>1</sup>, le Comité déclare l'intimé coupable de l'infraction déontologique suivante :

#### I. L'infraction commise par l'intimé

1. À Brossard, à compter du 12 novembre 2019, l'intimé a négligé ou refusé de transmettre les

---

<sup>1</sup> OACIQ c. Perras, 2020 CanLII 101556 (QC OACIQ);

33-20-2202

PAGE : 2

documents demandés par Vanessa Kaboré, analyste au Service d'assistance de l'OACIQ, commettant ainsi une infraction à l'article 105 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] Mme Kaboré témoigne afin de nous dire que depuis la signification de notre décision sur culpabilité, elle n'a toujours pas reçu les documents demandés, soit *l'intégralité de tous les dossiers traités dans le cadre de Solution Immobiliare*.

[5] En contre-interrogatoire, Me Gérin fait ressortir que depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020, tous les dossiers de courtage hypothécaire ont été transférés à l'AMF. Il en va de même pour le dossier de l'intimé qui est maintenant sous la juridiction de l'AMF.

[6] M. Perras témoigne également. Il nous explique principalement ce qui suit :

- Il est courtier hypothécaire depuis 2013, auparavant il travaillait pour Desjardins;
- Quant à Solution Immobiliare, selon le témoin, il s'agit essentiellement d'opérations de roulement d'un actif à une fiducie créée aux fins de recevoir l'actif en franchise d'impôt;
- Or, suivant l'intimé, l'OACIQ voulait avoir des documents avec lesquels il ne traite pas, qui sont en fait ses documents qui intéressent le montage financier avec la fiducie;
- Il admet qu'il a erré et que c'est pour cette raison qu'il a suivi les conseils de son avocat et enregistré un plaidoyer de culpabilité;
- Il a eu certains échanges avec un dénommé Pierre Cantin de l'AMF;
- Contre-interrogé par Me Ouimet-Deslauriers, l'intimé reconnaît que le placement REER dont il parle est garanti par hypothèque immobilière de deuxième rang;
- Pressé par les questions, l'intimé affirme que la syndique aurait pu communiquer directement avec la fiducie ou avec Pierre Cantin de l'AMF.

[7] Voilà, selon nous, l'essentiel de la preuve sur sanction.

## III. Argumentation

### A) Par le syndic adjoint

[8] Me Ouimet-Deslauriers, au nom de la partie plaignante, nous suggère l'imposition de la sanction suivante à l'encontre de l'intimé :

33-20-2202

PAGE : 3

- Chef 1 : une suspension de 60 jours et ordonner la remise des dossiers de Solution Immobilière à l'AMF;
- Ordonner la publication d'un avis de la décision de suspension aux frais de l'intimé et que celui-ci soit condamné aux des frais de l'instance.

[9] Me Ouimet-Deslauriers nous fait part des facteurs aggravants suivants :

- L'intimé n'a toujours pas transmis les documents;
- La preuve est claire que l'intimé a entravé l'enquête du syndic.

[10] De l'avis du syndic adjoint, les fautes commises sont de gravité importante considérant l'entrave répétée à l'enquête du syndic. L'intimée a gravement manqué de respect envers le syndic. En conséquence, une suspension de 60 jours est adéquate.

[11] Qui plus est, afin de protéger le public, les documents doivent être communiqués à l'AMF.

[12] À l'appui de ses prétentions, Me Ouimet-Deslauriers nous réfère à plusieurs décisions disciplinaires, notamment :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *OACIQ c. Lévy*, 2014 CanLII 53231 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Pichette*, 2015 CanLII 87753 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Blanchard*, 2015 CanLII 25543 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Lequin*, 2020 CanLII 36582 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Mercier*, 2010 CanLII 100159 (QC OACIQ)
- *ACAIQ c. Krief*, 2006 CanLII 84452 (QC OACIQ)

[13] Voilà l'essentiel des représentations sur sanction de la partie plaignante.

#### **B) Par l'intimée**

[14] Me Gérin débute sa plaidoirie en nous disant qu'il n'est pas d'accord avec une suspension de 60 jours puisque la règle est une suspension de 30 jours lorsqu'il s'agit d'une première infraction.

[15] Bien que la conviction de l'intimé était erronée, il n'avait tout de même pas complètement tort puisque les opérations ne relevaient pas du courtage hypothécaire.

33-20-2202

PAGE : 4

[16] Selon l'avocat, dans le présent dossier, l'intimé a mal interprété la règle. Il ne s'agit donc pas d'une transgression volontaire ni d'un cas où un professionnel induit son syndic en erreur.

[17] De plus, selon Me Gérin, l'intimé a toujours répondu aux courriels de Mme Kaboré.

[18] Bien plus, selon le procureur, il est manifestement injuste et même excessif de reprocher à l'intimé de ne pas avoir fait parvenir les documents à la syndique alors que la partie plaignante sait très bien que l'OACIQ n'a plus juridiction depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020.

[19] Vu ce qui précède, les précédents jurisprudentiels invoqués par le syndic ne peuvent venir en aide au Comité dans son analyse et sa détermination d'une sanction juste et appropriée dans la présente affaire.

[20] Me Gérin suggère au Comité de prendre acte que l'intimé est disposé à communiquer les documents à l'AMF.

[21] Par conséquent, Me Gérin est d'opinion que les sanctions suivantes devraient être imposées à l'intimée, à savoir :

- Chef 1 : une suspension de 30 jours et prendre acte que l'intimé est disposé à faire remise des dossiers de Solution Immobiliare à L'AMF;
- Ordonner la publication d'un avis de la décision de suspension aux frais de l'intimé dans le Journal de Montréal et que celui-ci soit condamné aux frais de l'instance.

[22] À l'appui de ses recommandations, le procureur de l'intimé nous réfère notamment aux précédents jurisprudentiels suivants :

- *OACIQ c. Safdar*, 2016 CanLII 74002 (QC OACIQ)
- *Weigensberg c. Chimistes (Ordre professionnel des)* 2019 QCTP 90 (CanLII)

#### IV. Analyse et décision

[23] Nous devons d'abord examiner la sanction à imposer à la lumière des critères élaborés par la jurisprudence, lesquels doivent être pondérés par les facteurs subjectifs et objectifs propres à chaque dossier.

[24] Dans l'arrêt phare *Pigeon c. Daigneault*<sup>2</sup>, le juge Jacques Chamberland de la Cour d'appel écrivait ce qui suit à propos de la sanction disciplinaire :

---

<sup>2</sup> 2003 CanLII 32934 (QC CA);

33-20-2202

PAGE : 5

« [37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.

[38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants : au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins), 1998 QCTP 1687 (CanLII), [1998] D.D.O.P. 311; Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et R. c. Burns, 1994CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).

[39] Le comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.

[40] Ces principes étant posés tant au niveau du pouvoir d'intervention de la Cour du Québec qu'au niveau de l'imposition des sanctions disciplinaires, il s'agit d'en faire l'application aux faits de l'espèce. »

(notre emphase)

### A) Les facteurs objectifs

[25] À titre de seul facteur atténuant, nous considérons l'absence d'antécédent disciplinaire de l'intimé.

[26] Nous partageons la position du syndic. Il y a eu entrave importante à l'enquête de Mme Kaboré.

[27] Cette infraction est excessivement grave puisqu'elle est de nature à causer un préjudice important au consommateur, lequel a le droit d'être protégé par un processus d'enquête rapide et efficace, et qui n'est surtout pas semé d'embûches qui proviennent du professionnel visé.

### B) Les facteurs subjectifs

[28] Relativement aux facteurs subjectifs, le Comité a pris en considération les éléments suivants.

[29] D'une part, le Comité constate que l'intimé a fort probablement compris avec l'aide de

33-20-2202

PAGE : 6

Me Gérin que peu importe le sujet sur lequel le syndic s'intéresse, le professionnel doit collaborer et lui faire parvenir les documents demandés<sup>3</sup>.

[30] D'autre part, nous comprenons des représentations de Me Gérin que l'intimé n'a pas d'objection à transmettre les documents à l'AMF, et ce, afin de protéger le public.

[31] Ainsi, nous croyons que le risque de récidive peut être exclu de l'équation.

### C) Le principe de l'individualisation de la sanction

[32] Comme le mentionne la Cour d'appel dans l'arrêt *Courchesne*<sup>4</sup>, l'analyse des précédents disciplinaires engendre un exercice difficile puisque la sanction doit, avant toute chose, être individualisée :

« [83] La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant<sup>8</sup>. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il s'apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables<sup>9</sup>. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, chaque cas étant différent de l'autre. »

[33] Enfin, il ne faut jamais oublier que chaque cas est un cas d'espèce et que la sanction doit coller aux faits du dossier. Autrement dit, elle doit être taillée sur mesure.

[34] D'ailleurs, le Tribunal des professions dans l'affaire *Laurion*<sup>5</sup> souligne :

« [25] Le principe d'individualisation de la sanction entraîne nécessairement un certain degré de disparité dans les sanctions infligées. L'existence de circonstances atténuantes ou aggravantes peut favoriser un écart important dans la détermination d'une sanction. Quoiqu'il en soit, même si les précédents judiciaires doivent être considérés, la jurisprudence ne peut demeurer statique. »

(notre emphase)

### D) La sanction juste et appropriée en l'espèce

[35] Tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>6</sup>, la sanction doit atteindre dans l'ordre les objectifs suivants : la protection du public, la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et finalement, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

<sup>3</sup> *Pharmascience inc. c. Binet*, 2006 CSC 48 (CanLII), [2006] 2 RCS 513;

<sup>4</sup> *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII);

<sup>5</sup> *Laurion c. Médecins*, 2015 QCTP 59 (CanLII);

<sup>6</sup> 2003 CanLII 32934 (QC CA), aux paragraphes 38 et suivants;

33-20-2202

PAGE : 7

[36] Le Comité doit tenir compte de toutes les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes afin d'imposer une sanction proportionnelle à la gravité de l'infraction<sup>7</sup>.

[37] Le Comité doit également s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier.

[38] À ce sujet, il convient de citer le passage suivant de la Cour d'appel dans l'affaire *Courchesne*<sup>8</sup> :

« [83] *L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, chaque cas étant différent de l'autre. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement.* »

(notre emphase)

[39] À nos yeux, l'omission de l'intimé est très grave.

[40] En jurisprudence, on parle de *tolérance zéro* à l'égard de ce type d'infraction.

[41] Il ne fait aucun doute aussi que les infractions commises ont un lien direct avec la profession. Elles sont au cœur même de l'exercice des activités du courtier immobilier qui doit toujours collaborer avec son syndic.

[42] En l'espèce, afin d'assurer la protection du public, la sanction doit nécessairement être dissuasive.

[43] Or, rappelons que le Comité n'est pas lié par les recommandations tant de la partie plaignante que de la partie intimée<sup>9</sup>.

[44] Le Comité partage cependant l'avis des procureurs. En l'espèce, pour que notre sanction soit dissuasive, le permis de l'intimé doit effectivement être suspendu.

[45] Quelle serait donc une période de suspension adéquate? Nous croyons qu'il n'y a pas lieu en l'espèce de s'écarter du principe émis dans l'affaire *Safdar* même si l'intimé

7 *OACIQ c. Patry*, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);

8 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII), demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2010 CanLII 20533 (CSC);

9 *Grisé c. Deschamps*, 2020 QCCQ 2221 (CanLII), au paragraphe 60;

33-20-2202

PAGE : 8

aurait bien fait de transmettre les documents à l'OACIQ ou, alternativement, à l'AMF.

[46] Or, après avoir évalué la gravité objective des fautes commises, les circonstances entourant la commission des infractions et le comportement de l'intimé, nous venons à la conclusion que nous devons imposer la sanction suivante à l'intimé, à savoir :

- **Chef 1 : ORDONNE** une suspension de 30 jours du certificat de l'intimé et **ORDONNE** à l'intimé de transmettre les dossiers traités dans le cadre de Solution Immobiliare à l'AMF;
- **ORDONNE** la publication d'un avis de la décision de suspension dans le quotidien *Le Journal de Montréal*.

[47] À nos yeux, cette sanction atteint chacun des objectifs prévus à l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*.

[48] Enfin, l'intimé est condamné aux frais de l'instance ainsi qu'aux frais se rapportant à la publication de l'avis de la présente décision de suspension.

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

**IMPOSE** la sanction suivante à l'intimé Simon Perras :

**Chef 1 :**

**ORDONNE** la suspension du certificat en courtage hypothécaire de l'intimé pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire; et

**ORDONNE** à l'intimé de transmettre au service des enquêtes de l'AMF par courriel à Demandes-DER@lautorite.qc.ca, l'intégralité de tous les dossiers traités dans le cadre de Solution Immobiliare, le tout conformément de l'article 98 *in fine* de la *Loi sur le courtage immobilier* et des articles 1 (7°) et 15 (6°) du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, à défaut de quoi, son certificat dans la discipline du courtage hypothécaire sera suspendu par l'Autorité des marchés financiers jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation;

**ORDONNE** qu'un avis de la présente décision sur sanction soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, soit *Le Journal de Montréal*, et ce, à compter de l'expiration du délai d'appel, si l'intimé est titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire ;

33-20-2202

PAGE : 9

**CONDAMNE** l'intimé Simon Perras au paiement des frais et déboursés de l'instance et des frais se rapportant à la publication de l'avis de publication de la présente décision.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité de discipline

---

Mme Louise Roy, courtier immobilier  
Membre

---

M. Salvatore Ciocca, courtier immobilier  
Membre

Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers  
Procureure de la partie plaignante

Me Antoine Gérin  
Procureur de l'intimé Simon Perras

Date d'audience par visioconférence : 1<sup>er</sup> février 2021

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2210

DATE : 9 juin 2021

---

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Ginette Cholette, courtier immobilier	Membre
M. Petrus Berkers, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**RANDY HOWARD PURITT**, (E6427)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 7 avril 2021, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait par voie de visioconférence pour procéder à l'audition des représentations sur sanction dans le dossier de la plainte numéro 33-20-2210;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers et de son côté, l'intimé se représentait seul;

#### I. La décision sur culpabilité

[3] L'intimé a été déclaré coupable du chef 2 de la plainte, à savoir :

*2. Entre-les ou vers les 25 mars et 31 mai 2017, concernant un immeuble sis à St-Jean-sur-Richelieu, l'Intimé a laissé croire à la locataire V.G.M. bénéficiant d'une option d'achat qu'il avait entrepris des démarches pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière sur ledit immeuble alors que c'était faux, commettant ainsi une infraction à l'article 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

33-20-2210

PAGE : 2

## II. Preuve sur sanction

[4] La partie plaignante ne fait aucune preuve sur sanction et l'intimé, de son côté, témoigne à l'effet qu'il ne reconnaît aucune faute professionnelle dans ce dossier;

[5] Il dit que son objectif était d'aider ses clients et que c'était un dossier difficile compte tenu des revenus aléatoires des acheteurs et des documents faux qu'ils avaient fabriqués;

[6] Il ne semble pas comprendre ce qu'on lui reproche;

## III. Argumentation

[7] La partie plaignante réclame une suspension de permis de trente jours, la publication d'un avis de suspension et les frais afférents;

[8] Me Ouimet-Deslauriers cite tout d'abord la cause de *Pigeon c. Daigneault*<sup>1</sup>, arrêt de la Cour d'appel du Québec, qui a circonscrit les objectifs que doivent rechercher les comités de disciplines lors de l'imposition de sanctions;

[9] Ces objectifs sont modulés par des facteurs subjectifs et objectifs qui permettent d'adapter la sanction au cas sous étude;

[10] Dans le présent dossier, il n'y a qu'un facteur subjectif atténuant, à savoir que l'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire;

[11] Par contre il y a plusieurs facteurs subjectifs aggravants puisque l'intimé ne reconnaît pas sa faute et il a causé de sérieux préjudices à ses clients qui ont dû renoncer à l'immeuble et déménager rapidement;

[12] Sur le plan objectif, la faute est grave, car les fausses représentations sont à proscrire pour tout courtier probe et compétent;

[13] Pour supporter sa position, la partie plaignante soumet les causes suivantes :

- Lebel c. Ma, 2014 CanLII 13051 (QC OACIQ)
- Cayer c. Larin, 2017 CanLII 3692 (QC OACIQ)
- Cayer c. Ktiri, 2016 CanLII 16429 (QC OACIQ)
- Jacques c. Bogatcheva, 2020 CanLII 36617 (QC OACIQ)

---

<sup>1</sup> 2003 CanLII 32934 (QC CA);

33-20-2210

PAGE : 3

[14] Selon Me Ouimet-Deslauriers le spectre en pareille matière est la suspension de permis pour 30 jours;

[15] De son côté, l'intimé déclare qu'on ne peut assimiler son cas à ceux évoqués dans les causes citées par la partie plaignante et que son erreur est d'avoir voulu aider ses clients;

#### IV. Analyse et décision

[16] La protection du public exige que le professionnel agisse comme tel et il doit de par son expertise et sa science être capable de donner l'heure juste à son client;

[17] Le professionnel ne doit pas agir par complaisance, il n'a pas une obligation de résultat, mais une obligation de moyen;

[18] Si pour des raisons propres au client les meilleurs moyens ne peuvent arriver à résoudre le problème, le professionnel doit en informer son client en toute objectivité;

[19] C'est ici que l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, de la déontologie des courtiers et sur la publicité* assise de la faute, prend tout son sens :

*83. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.*

*S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.*

[20] Le courtier en bon professionnel aurait dû informer ses clients qu'ils ne pouvaient pas acheter une maison, car ils n'avaient pas les revenus déclarés suffisant pour ce faire;

[21] Au lieu de cela, il les a embarqués dans un projet location-achat et en fin de compte, les revenus des acheteurs ne s'étaient pas rétablis et peut-être même dégradés puisque le conjoint avait des problèmes avec le ministère du Revenu au printemps 2017;

[22] Au lieu de leur donner l'heure juste, l'intimé encourage l'illusion en leur communiquant des informations à l'effet qu'il poursuit auprès des institutions financières ses démarches de financement;

[23] La partie plaignante a elle-même circonscrit la faute telle que résumée au

33-20-2210

PAGE : 4

paragraphe 72 de la décision sur culpabilité :

*[72] L'avocate de la partie plaignante invoque l'article 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, soumettant que l'intimé n'a pas respecté son devoir d'agir en conseiller consciencieux, l'intimé devant savoir qu'il était impossible d'obtenir un prêt hypothécaire conventionnel, il aurait dû les informer clairement de la situation, ce qu'il a omis de faire:*

[24] Toutefois, pour le Comité de discipline, la faute reprochée n'a aucune mesure avec la création de faux documents, comme dans les cas cités dans les causes soumises par la partie plaignante et ou des suspensions de permis de trente jours ont été imposées;

[25] Il n'y a pas de volonté consciente de transgresser la règle de la part de l'intimé et une suspension de permis n'est donc pas une sanction juste, raisonnable ou appropriée;

[26] Le professionnel doit comprendre ses devoirs de transparence et de conseil, même si ces conseils ne conviennent pas à ses clients;

[27] Ici l'intimé ne semble pas comprendre son rôle de professionnel, car il se dit sans faute, d'où le risque de récidive;

[28] Au niveau de l'exemplarité et de la dissuasion, un message fort et clair doit être transmis;

[29] Une amende minimale est donc inadéquate et le Comité croit qu'une amende de 5 000\$ enverra le message fort recherché;

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

**IMPOSE** à la partie intimée une amende de **5 000 \$**;

**ORDONNE** que tous les frais de l'instance soient à la charge de la partie intimée.

33-20-2210

PAGE : 5

---

Me Jean-Pierre Morin, avocat  
Vice-président

---

Mme Ginette Cholette, courtier immobilier  
Membre

---

M. Petrus Berkers, courtier immobilier  
Membre

Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers  
Avocate de la partie plaignante

Randy Howard Puritt  
Partie intimée

Date d'audience : 7 avril 2021

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2283  
33-20-2284

DATE : 16 juin 2021

---

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat	Président
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier	Membre
M. Georgios Stathakis, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante

c.  
**KHADIJA KEBBOUA** (D9893)  
et  
**CAPITAL FONCIER** (H1896)

Parties intimées

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

[1] Le 20 mai 2021, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition des plaintes numéros 33-20-2283 et 33-20-2284 par visioconférence ;

[2] La syndique était alors représentée par Me Sabrina Lacroix et, de leur côté, les intimées étaient représentées par Me Éric Dugal ;

### I. Les plaintes

[3] L'intimée Khadija Kebboua fait l'objet d'une plainte comportant à l'origine deux (2) chefs d'accusation, soit :

1. À compter du 15 juin 2020, alors qu'elle agissait à titre de dirigeante de l'agence Capital Foncier, l'intimée n'a pas collaboré avec le service d'inspection de l'OACIQ en omettant ou en négligeant de transmettre l'auto-inspection de ladite agence ainsi que les documents à son soutien, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69, 71, 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* ainsi qu'à l'article 80 de la *Loi sur le courtage immobilier*;
2. [Retiré]

33-20-2283  
33-20-2284

PAGE : 2

[4] L'intimée Capital Foncier fait l'objet d'une plainte semblable, soit :

1. À compter du 15 juin 2020, l'intimée n'a pas collaboré avec le service d'inspection de l'OACIQ en omettant ou en négligeant de transmettre son auto-inspection ainsi que les documents à son soutien, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69, 71, 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* ainsi qu'à l'article 80 de la Loi sur le courtage immobilier.

2. [Retiré]

[5] Dès le début de l'audition, les parties ont requis, d'un commun accord, le retrait du chef 2 à l'égard des deux plaintes ;

[6] Ce faisant, les intimées ont enregistré un plaidoyer de culpabilité à l'encontre des plaintes amendées ;

[7] Les parties ont alors procédé aux représentations sur sanction ;

## II. Les faits

[8] Essentiellement la preuve documentaire (P-1 à P-23), ainsi que le « Résumé conjoint des faits » (P-24), ont permis d'établir la trame factuelle suivante :

- Les intimées, malgré la transmission de plusieurs avis par lettre (P-3) et par courriel (P-15 et P-17), de diverses infolettres-Proactif (P-4, P-6, P-7, P-9 et P-11) et de différents rappels (P-5, P-8, P-10 et P-12), ont retardé indûment l'envoi de leur questionnaire d'auto-inspection (P-18) et des documents devant y être joints ;

[9] Ce faisant, les intimées ont manqué à leur devoir de collaboration avec le service d'inspection de l'OACIQ ;

[10] Enfin, la preuve a également permis d'établir que les intimées n'ont pas d'antécédents disciplinaires ;

## III. Recommandations communes

[11] Les parties suggèrent, d'un commun accord, d'imposer aux intimés les sanctions suivantes :

- Pour l'intimée Kebboua : une suspension de 30 jours
- Pour l'intimée Capital Foncier : une amende de 3 000 \$

[12] Me Lacroix a préparé, à l'appui des recommandations communes, un plan d'argumentation fort élaboré, dont il convient de reproduire certains extraits :

33-20-2283  
33-20-2284

PAGE : 3

### «3. Droit applicable

Pigeon c. Daigneault, 2003 CanLII 32934 (QCCA), onglet 1

Le Comité de discipline doit considérer quatre (4) principes et critères afin d'établir une sanction juste et équitable eu égard aux circonstances de l'infraction :

1. La protection du public ;
2. La dissuasion du professionnel de récidiver ;
3. L'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables ;
4. Le droit du professionnel d'exercer sa profession ;

Par la suite, il faut considérer **les facteurs objectifs** reliés à l'infraction ainsi que **les facteurs subjectifs**

### 4. Facteurs subjectifs

Agence :

- Aggravants
  - Agence en fonction depuis 2018
  - Transmission des documents après l'intervention du syndic adjoint
- Atténuants
  - Plaidoyer de culpabilité
  - Absence d'antécédents disciplinaire

### 5. Facteurs objectifs

#### 5.1 Gravité objective des infractions

- **Gravité élevée**
  - L'obligation de collaboration est au cœur de la profession de courtier et fait partie de ses obligations déontologiques
  - La collaboration du courtier permet à l'OACIQ :
    - d'accomplir son rôle de surveillance
    - de remplir sa mission de protection du public
  - Le défaut de collaborer par un courtier avec l'OACIQ démontre un manque de respect à l'égard de la profession de courtier et de l'OACIQ
- **Importance pour un courtier ou une agence immobilière de compléter l'auto-inspection**
  - Permet à l'Organisme de :
    - s'assurer annuellement du respect des normes par les dirigeants d'agence, les agences immobilières et les courtiers immobiliers
    - corriger les mauvaises pratiques des courtiers immobiliers et des agences immobilières
    - prévenir des infractions déontologiques
  - La remise des avis de divulgation permet de prévenir certains manquements des courtiers immobiliers ou des agences immobilières tels que les conflits d'intérêts
  - Le rapport des comptes en fidéicommiss permet de :
    - s'assurer de la bonne tenue des comptes en fidéicommiss
    - prévenir les risques de transactions frauduleuses
    - alerter l'organisme dans les cas d'appropriation
- **Entrave le travail au syndic**

33-20-2283  
33-20-2284

PAGE : 4

- démarches supplémentaires pour obtenir l'auto-inspection
- ralentissement des autres enquêtes
- monopolise les ressources du Bureau du syndic
- empêche l'OACIQ de remplir son rôle de surveillance
- **Encombre le Comité de discipline**
  - Le Comité de discipline est encombré par ce type de plainte pour des obligations pourtant claires
- **Exemplarité**
  - Nuit à la mission de protection du public
  - Tolérance zéro pour les infractions de non-collaboration
  - Un message clair aux titulaires de permis doit être transmis par le Comité de discipline :
    - détenir un permis est un privilège et non un droit
    - ce privilège vient avec des obligations

#### 5.2 Geste répété ou isolé

- **Geste isolé**

#### 5.2 Circonstances de l'infraction

- **Connaissance de la règle**
  - l'Agence est en fonction de puis 2018
  - L'intimée Kebboua est dirigeante d'agence depuis 2018
  - L'auto-inspection doit être transmise annuellement depuis 2005
  - Cinq rappels ont été transmis à l'intimée
  - Cinq proactifs ont été transmis à l'intimée
- **Documents non transmis au 15 juin**
  - L'auto-inspection
  - Les documents ont été transmis suivant l'intervention du Bureau du syndic
    - l'auto-inspection a été transmise le 27 août 2020 »

[13] Finalement, Me Lacroix a produit quelques décisions au soutien de la proposition commune, soit :

- *Poirier c. Podzniakova*, décision du 9 avril 2021
- *Poirier c. Jablonowski*, 2021 CanLII 12660 (QC OACIQ)
- *Poirier c. Groupe Alpha immobilier*, 2020 CanLII 101663 (QC OACIQ)
- *Pinet c. Jean-Félix*, 2017 CanLII 45350 (QC OACIQ)

[14] Cela dit, les deux parties demandent au Comité d'entériner, sans réserve, leurs suggestions communes ;

#### **IV. Analyse et décision**

[15] Suivant une jurisprudence bien établie, lorsque les parties présentent une recommandation commune sur sanction, le Comité est tenu de l'accepter, à moins que

33-20-2283  
33-20-2284

PAGE : 5

celle-ci soit contraire à l'intérêt public ou qu'elle soit susceptible de déconsidérer l'administration de la justice<sup>1</sup> ;

[16] De plus, selon le Tribunal des professions, « *la suggestion commune issue d'une négociation rigoureuse dispose d'une force persuasive certaine* »<sup>2</sup> ;

[17] Bref, les ententes communes constituent « *un rouage utile et parfois nécessaire à une saine administration de la justice disciplinaire* »<sup>3</sup> ;

[18] Cela dit, la Cour d'appel, dans l'arrêt *Binet*<sup>4</sup>, reprenant alors l'opinion émise par la Cour d'appel d'Alberta dans l'affaire *Belakziz*<sup>5</sup>, précisait qu'il n'appartient pas au juge de déterminer la sanction qui pourrait être imposée pour ensuite la comparer avec celle proposée par les parties ;

[19] Dans le même ordre d'idée, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de la sanction, il ne s'agit pas d'un élément déterminant face à une recommandation commune formulée par les parties<sup>6</sup> ;

[20] Dans les circonstances, en considérant les enseignements des tribunaux supérieurs et en tenant compte des facteurs objectifs et subjectifs, à la fois aggravants et atténuants, et plus particulièrement des représentations des parties, le Comité n'a aucune hésitation à entériner la recommandation commune ;

[21] Cela dit, de l'avis du Comité, les sanctions suggérées sont justes et raisonnables et, surtout, appropriées au présent dossier ;

[22] Finalement, elles assurent la protection du public sans punir outre mesure les intimées.

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

##### **Dans le cas de l'intimée Khadija Kebboua :**

**AUTORISE** le retrait du chef 2 ;

**PREND ACTE** du plaidoyer de culpabilité de l'intimée ;

**DÉCLARE** l'intimée coupable des infractions reprochées et plus particulièrement comme suit :

<sup>1</sup> *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 5 et 32 ;

<sup>2</sup> *Chan c. Médecins*, 2014 QCTP 5 (CanLII), par. 42 ;

<sup>3</sup> *Infirmières et infirmiers auxiliaires c. Ungureanu*, 2014 QCTP 20 (CanLII), par. 21 ;

<sup>4</sup> *R. c. Binet*, 2019 QCCA 669 (CanLII), par. 19 et 20 ;

<sup>5</sup> *R. c. Belakziz*, 2018 ABCA 370 (CanLII), par. 17 et 18 ;

<sup>6</sup> *Notaires c. Génier*, 2019 QCTP 79 (CanLII), par. 27 ;

33-20-2283  
33-20-2284

PAGE : 6

**Chef 1 :** pour avoir contrevenu à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q, c. C-73.2, r.1)

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'encontre des autres dispositions législatives et réglementaires alléguées au soutien du chef 1 de la plainte amendée ;

**IMPOSE** à l'intimée la sanction suivante :

**Chef 1 :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (D9893) de l'intimée pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire du permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire ;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal « Courrier-Laval » à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en reviendra titulaire;

**ORDONNE** que la moitié des frais de l'instance soient à la charge de l'intimée, en plus de ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension ;

**ACCORDE** à l'intimée un délai de **120 jours** pour acquitter le montant des déboursés, délai qui sera calculé uniquement à compter du 31<sup>ième</sup> jour suivant la signification de la présente décision.

**Dans le cas de l'intimée Capital Foncier :**

**AUTORISE** le retrait du chef 2 ;

**PREND ACTE** du plaidoyer de culpabilité de l'intimée ;

**DÉCLARE** l'intimée coupable des infractions reprochées et plus particulièrement comme suit :

**Chef 1:** pour avoir contrevenu à l'article 80 de la *Loi sur le courtage immobilier* (R.L.R.Q., c. L-73.2)

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'encontre des autres dispositions législatives et réglementaires alléguées au soutien du chef 1 de la plainte amendée ;

33-20-2283  
33-20-2284

PAGE : 7

**IMPOSE** à l'intimée, la sanction suivante :

**Chef 1** :

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 3 000 \$ ;

**ORDONNE** que la moitié des frais de l'instance soient à la charge de l'intimée.

**ACCORDE** à l'intimée un délai de **120 jours** pour acquitter le montant de l'amende et des déboursés, délai qui sera calculé uniquement à compter du 31<sup>ième</sup> jour suivant la signification de la présente décision.

---

Me Patrick de Niverville, avocat  
Président

---

M. Carlos Ruiz, courtier immobilier  
Membre

---

M. Georgios Stathakis, courtier immobilier  
Membre

Me Sabrina Lacroix  
Procureure de la partie plaignante

Me Éric Dugal  
Procureur des parties intimées

Date d'audience : 20 mai 2021 (visioconférence)

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2208  
33-20-2209

DATE : 26 juillet 2021

---

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Ginette Cholette, courtier immobilier	Membre
M. Michel Paquin, courtier immobilier	Membre

---

**JULIE PINET**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**ALESSANDRO MONTEFERRANTE** (E6573)

-et-

**INTERNATIONAL GROUP IMMOBILIER INCORPORÉ/ INTERNATIONAL GROUP REAL ESTATE INCORPORATED** (H0705)

Parties intimées

---

### DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 1<sup>er</sup> juin 2021, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait en visioconférence par l'application Zoom pour procéder à l'audition sur sanction dans les dossiers numéro 33-20-2208 et 33-20-2209, ces deux causes ayant fait l'objet d'une réunion aux fins d'audition;

[2] La syndique adjointe était présente et représentée par Me Maryse Ali et de leur côté, les intimés étaient absents;

[3] Les parties intimées ayant été signifiées de la décision sur culpabilité et de l'avis d'audition sur sanction le 29 mars 2021, le Comité procéda à l'audition de la cause en l'absence des intimées, conformément à l'article 46 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ*;

## I. Décision sur culpabilité :

[4] L'intimé Monteferrante dans le dossier 33-20-2208 a été trouvé coupable des chefs suivants :

1. À Montréal, alors qu'il agissait comme dirigeant d'agence de Groupe Immobilier International inc., l'intimé a fait ou a permis que de fausses déclarations soient faites :

a) le ou vers le 4 octobre 2016, dans le guide d'auto-inspection pour l'année 2015 relativement à la tenue des registres de l'agence

b) le ou vers le 7 février 2017, à l'inspecteur Mario Busque relativement à la tenue des registres de l'agence commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction à l'article 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ;

2. À Montréal, le ou vers le 1er février 2018, alors qu'il agissait comme dirigeant d'agence de Groupe Immobilier International inc., l'intimé a procédé à la fermeture de ladite agence alors que celle-ci devait des sommes à titre de taxes sur les produits et services (TPS) et de taxes de vente provinciales (TVQ) aux instances gouvernementales concernées, commettant ainsi une infraction 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.

3. À Montréal, entre-les ou vers les 30 avril 2018 et 23 mai 2018, concernant un immeuble sis à Montréal, l'intimé a réclamé et perçu une rétribution du vendeur P. M. alors que sa conjointe était l'acheteur dudit immeuble, commettant ainsi une infraction à l'article 23 Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

4. À Montréal, à partir du ou vers le 11 septembre 2018, l'intimé n'a pas collaboré à l'enquête menée par la syndique adjointe Julie Pinet, notamment en négligeant ou refusant de fournir les documents et informations demandées en lien avec des sommes dues à titre de taxes sur les produits et services (TPS) et de taxes de vente provinciales (TVQ) aux instances gouvernementales concernées, commettant ainsi une infraction à l'article 105 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[5] Quant à l'intimée International Groupe Immobilier incorporée dans le dossier 33-20-2209, elle a été trouvée coupable du chef suivant :

1. À compter du ou vers le 1er février 2018, l'intimée ne s'est pas assuré que les registres prescrits par le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences soient tenus et mis à jour, commettant ainsi une infraction à l'article 1 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences

## II. Preuve sur sanction

[6] La plaignante dépose comme élément de preuve sur sanction les pièces suivantes :

**PS-1** : Attestation d'usage du permis #E6573 de M. Alessandro Monteferrante en date du 21 mai 2021

**PS-2** : Attestation d'usage du permis #H0705 d'International Groupe Immobilier Incorporé en date du 21 mai 2021

**PS-3** : Échange de courriels entre Julie Pinet et Audrey Plante de l'AMF en date du 21 mai 2021

### III. Représentations sur sanctions

[7] La plaignante demande que les sanctions à imposer aux intimées soient les suivantes :

Dossier 33-20-2208, Alessandro Monteferrante

**Chef 1 a) : ORDONNER** la suspension du permis de courtier immobilier (E6573) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé 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'OACIQ ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

**Chef 1 b) : ORDONNER** la suspension du permis de courtier immobilier (E6573) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé 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'OACIQ ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

**Chef 2 : ORDONNER** la suspension du permis de courtier immobilier (E6573) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé 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'OACIQ ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

**Chef 3 : ORDONNER** le paiement d'une amende de 5 000 \$;

**Chef 4 : ORDONNER** la suspension du permis de courtier immobilier (E6573) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé 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'OACIQ ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

**ORDONNER** que les périodes de suspension des chefs 1a), 1b), 2 et 4 soient purgées de façon consécutive entre elles;

**ORDONNER** une restriction des activités professionnelles de l'Intimé en lui interdisant d'être désigné comme dirigeant d'agence ou représentant d'un cabinet pour une période de cinq (5) ans à partir de l'expiration des périodes de suspension temporaire imposées, si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspendre le permis/certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

**ORDONNER** une restriction des activités professionnelles de l'Intimé en lui interdisant d'être signataire de tout document relatif à la gestion d'un compte en fidéicommissé relié à sa pratique, et ce, pour une période de cinq (5) ans à partir de l'expiration des périodes de suspension temporaire imposées, si l'Intimé est titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspendre le permis/certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

**ORDONNER** l'imposition de la condition suivante au permis de l'Intimé : l'obligation d'être supervisé par un courtier immobilier agréé ayant au moins dix (10) ans d'expérience, et ce, pour une période de cinq (5) ans à partir de l'expiration des périodes de suspension temporaire imposées;

**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'OACIQ et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspendre le permis/certificat au moment où il en redeviendra titulaire;

**ORDONNER** que la moitié des frais de l'instance soient à la charge de l'Intimé, mais la totalité des frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

Dossier 33-20-2209, International Groupe Immobilier Incorporé

**Chef 1 : ORDONNER** le paiement d'une amende de 4 000 \$;

**ORDONNER** que la moitié des frais de l'instance soient à la charge de l'Intimée.

[8] Puis, Me Ali pour justifier les demandes de la partie plaignante soumet les arguments suivants;

[9] En invoquant la cause de *Pigeon c. Daigneault*<sup>1</sup>, elle rappelle au Comité les objectifs qui doivent être recherchés par le Comité lors de l'imposition de sanction, à savoir, la protection du public, l'effet dissuasif, l'exemplarité et le droit pour le professionnel de gagner sa vie;

[10] Étant donné que les intimés n'ont aucunement collaboré au processus disciplinaire, il faut en conclure que leur intérêt pour la profession est nul, mais qu'un jour ils voudront peut-être revenir et alors les sanctions imposées ne doivent pas les empêcher un retour, ce qui est conforme au quatrième objectif de l'imposition des sanctions;

[11] Au niveau des facteurs subjectifs atténuants, le seul facteur est celui de l'absence d'antécédents disciplinaires pour les deux intimés;

[12] Au niveau des facteurs subjectifs aggravants, il faut souligner l'expérience de près de 8 ans de l'intimé;

[13] Au niveau des facteurs objectifs, Me Ali dit qu'elle en fera état lorsqu'elle discutera chaque chef;

#### **Les chefs 1 et 4 : Monteferrante**

[14] L'intimé Monteferrante a été trouvé coupable de fausses déclarations et de non-collaboration dans ses faits et gestes avec la syndique adjointe, avec un inspecteur de l'OACIQ et au service d'inspection de l'organisme;

[15] Ces fautes sont de même nature et ont été reconnues comme des fautes importantes par le Comité de discipline;

[16] Rappelons que ces fautes ont été commises en 2015, 2017 et 2018, soit en des occasions différentes;

[17] De plus la jurisprudence constante en matière de non-collaboration a toujours imposé une période de suspension du permis, car pour le Comité de discipline, il y a tolérance zéro pour ces infractions;

[18] Me Ali cite les décisions *Pinet c. Hassan*<sup>2</sup> et *Deschamps c. Butt*<sup>3</sup>, dans lesquelles des périodes de suspension de permis ont été imposées, tout en faisant des commentaires sur lesdites sanctions;

#### **Chef 2 :**

[19] Toujours concernant l'intimé Monteferrante, au chef 2, Me Ali indique que malgré

---

1 2003 CanLII 32934 (QC CA);

2 2017 CanLII 26850 (QC OACIQ);

3 2015 CanLII 92474 (QC OACIQ);

ses recherches, elle n'a pas trouvé de causes similaires, mais a néanmoins produit les causes de *Castiglia c. Perreault*<sup>4</sup> et de *Gardner c. Bélanger*<sup>5</sup>, dans lesquelles les intimés avaient fait défaut de produire leurs rapports de TPS et de TVQ;

[20] Les manœuvres entreprises par l'intimé ont été faites délibérément pour éviter de payer ce qu'il devait aux autorités gouvernementales;

[21] L'intimé a déclaré à la syndique adjointe ne pas avoir le contrôle de sa gestion documentaire et administrative, toutefois, il a trouvé un moyen d'éluder sa responsabilité. Une suspension de permis, dans ce contexte, de 45 jours, semble donc appropriée;

### **Chef 3 :**

[22] Concernant maintenant le chef 3, où l'intimé a facturé une rétribution de quelques 11 727,45\$, il a encore agi de mauvaise foi et Me Ali cite les causes de *Jacques c. Clément*<sup>6</sup> et de *Deschamps c. Lindor*<sup>7</sup> où des amendes ont été imposées variant entre l'amende minimale et une amende de 5 000\$;

[23] Bien que le Comité dans l'affaire Lindor avait jumelé l'amende au montant chargé, Me Ali soumet que puisque les chances de retour de l'intimé dans la profession semblent faibles, il ne faudrait pas qu'une amende trop forte le dissuade à jamais de revenir, d'où la suggestion d'imposer une amende de 5 000\$;

### **Chef 1 dossier 33-20-2209 International groupe :**

[24] Enfin concernant le chef un du dossier de l'agence, Me Ali cite les causes de *Lebel c. Orange Immobilier*<sup>8</sup> et de *Frigon c. Intelligence hypothécaire*<sup>9</sup> dans lesquelles, pour des infractions similaires, le spectre des amendes varie de 1 500\$ à 4 000\$;

[25] Considérant que dans ces deux dossiers, les facteurs atténuants subjectifs étaient beaucoup plus importants, l'amende suggérée de 4 000\$ semble adéquate pour la partie plaignante;

[26] Sur la question des suspensions consécutives ou concurrentes, Me Ali réfère le Comité aux décisions de *Tan c. Lebel*<sup>10</sup> et de *Demarais c. Lebel*<sup>11</sup>;

[27] Dans la cause de *Tan*, la Cour d'appel s'est exprimée ainsi en cette matière :

---

4 2015 CanLII 41301 (QC OACIQ);  
 5 2016 CanLII 97238 (QC OACIQ);  
 6 2018 CanLII 12215 (QC OACIQ);  
 7 2018 CanLII 45951 (QC OACIQ);  
 8 2015 CanLII 8470 (QC OACIQ);  
 9 2013 CanLII 47261 (QC OACIQ);  
 10 2010 QCCA 667 (CanLII);  
 11 2019 QCCQ 8840 (CanLII);

[25] *L'argument à propos des sanctions consécutives qui auraient dû plutôt être concurrentes et celui relatif à la globalité des sanctions mérite qu'on s'y attarde. Cette dernière question emporte l'examen du caractère raisonnable de la sanction.*

[26] *En matière pénale, les peines sont généralement concurrentes lorsque les infractions sont intimement reliées et découlent du même incident<sup>[10]</sup>. Ce principe doit tout autant prévaloir en matière de sanctions disciplinaires.*

[27] *Les deux accusations du premier chef portent sur le fait d'avoir imité la signature de son client, dans un cas, sur le contrat de courtage et, dans l'autre, sur le formulaire de modifications. Le Comité de discipline a imposé deux suspensions concurrentes de six mois, ce qui respecte le principe énoncé au paragraphe précédent.*

[28] *L'appelante a été déclarée coupable des deux accusations du deuxième chef, pour avoir faussement représenté à certaines personnes, et ce, à deux dates différentes, mais rapprochées, détenir un contrat de courtage. Le Comité de discipline a infligé, sur le deuxième chef d'accusation, une suspension consécutives de six mois à celle imposée sur le premier chef.*

[29] *Le Comité de discipline n'explique pas pourquoi il impose des sanctions consécutives pour les condamnations sur les accusations portées en vertu des deux premiers chefs. L'infraction consistant à avoir imité la signature de son client pour faire croire au renouvellement du contrat de courtage et du formulaire de modifications et celle d'avoir, au cours de la même période de sept jours, faussement représenté détenir un contrat de courtage présentent un lien étroit, au point où, en l'absence d'autres raisons, que ne fait pas voir la décision, les suspensions auraient dû être concurrentes pour les deux premiers chefs d'accusations. Elles découlent également des mêmes incidents. La décision sur la sanction est, à cet égard, déraisonnable. Il y a donc lieu d'intervenir pour rendre les sanctions de six mois sur chacun des deux premiers chefs concurrentes. L'avocate de l'intimé a d'ailleurs concédé, à l'audience, qu'elles auraient dû l'être, tout en soutenant que la peine de 18 mois est par ailleurs globalement adéquate. Je reviendrai sur cette question un peu plus loin.*

[30] *Il en va, toutefois, autrement de la suspension consécutives de six mois imposée sur le troisième chef d'accusation concernant les fausses déclarations de l'appelante au syndic durant son enquête. Cette infraction est totalement distincte, à la fois dans le temps comme dans son objet, des autres infractions. La décision du Comité de discipline d'imposer une suspension consécutives pour l'infraction dont l'appelante a été trouvée coupable sur le troisième chef trouve justification ici.*

[31] *D'ailleurs, le juge d'appel explique fort bien, dans le jugement entrepris, en quoi la condamnation pour l'accusation portée en vertu du troisième chef est distincte des deux premiers et elle justifie l'imposition d'une peine consécutives:*

[28] Ainsi donc la suggestion de suspension consécutives semble reposer sur les principes généralement reconnus;

[29] Enfin, conformément aux dispositions de l'article 98 alinéa 2 de la *Loi sur le courtage immobilier*, le Comité peut imposer des conditions ou restrictions au permis d'un intimé là où le cas le justifie;

[30] Devant l'incapacité chronique et avouée à la syndique adjointe par l'intimé à savoir gérer son agence, la partie plaignante demande que le permis de l'intimé soit assorti des restrictions ci-haut mentionnées;

#### **IV. Analyse et décision**

[31] Le Comité, après avoir entendu les recommandations de la partie plaignante et examiné attentivement la jurisprudence citée, est en parfait accord avec ces

recommandations;

[32] Les sanctions sont justes, appropriées et raisonnables dans les circonstances et le Comité ne voit aucune raison de s'en dissocier;

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

**Dossier 33-20-2208 Alessandro Monteferrante :**

**IMPOSE** à la partie intimée les sanctions suivantes :

**Chef 1 a):**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E6573) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé 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 d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où il en redeviendra titulaire ;

**Chef 1 b):**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E6573) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé 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 d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où il en redeviendra titulaire ;

**Chef 2:**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E6573) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé 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 d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où il en redeviendra titulaire ; ET

**ORDONNE** une restriction des activités professionnelles de l'intimé en lui interdisant d'être désigné comme dirigeant d'agence ou représentant d'un cabinet pour une période de cinq (5) ans à partir de l'expiration des périodes de suspension imposées, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspendre le permis/certificat au moment où il en redeviendra titulaire ; ET

**ORDONNE** une restriction des activités professionnelles de l'intimé en lui interdisant d'être signataire de tout document relatif à la gestion d'un compte en fidéicommiss relié à sa pratique, et ce, pour une période de cinq (5) ans à partir de l'expiration des périodes de suspension imposées, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspendre le permis/certificat au moment où il en redeviendra titulaire ;

**Chef 3:**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de 5 000 \$ ;

**Chef 4:**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E6573) et/ou du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé 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 d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, ou à défaut, suspendre le permis et/ou le certificat au moment où il en redeviendra titulaire ; ET

**ORDONNE** l'imposition de la condition suivante au permis de l'intimé : l'obligation d'être supervisé par un courtier immobilier agréé ayant au moins dix (10) ans d'expérience et ce, pour une période de cinq (5) ans à partir de l'expiration des périodes de suspension imposées ;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1a), 1b), 2 et 4 soient purgées de façon consécutive pour un total de 135 jours de suspension;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le Journal de Montréal là où 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 et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspendre le permis/certificat au moment où il en redeviendra titulaire ;

**ORDONNE** que la moitié des frais de l'instance soient à la charge de l'intimé, mais que la totalité des frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension soit à la charge de l'intimé.

**Dossier 33-20-2209 International Groupe Immobilier incorporé :**

Impose à l'intimée la sanction suivante :

**Chef 1 :**

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

**ORDONNE** que la moitié des frais de l'instance soient à la charge de l'intimée.

---

Me Jean-Pierre Morin, avocat  
Vice-président

---

Mme Ginette Cholette, courtier immobilier  
Membre

---

M. Michel Paquin, courtier immobilier  
Membre

Me Maryse Ali  
Avocate de la partie plaignante

Parties intimées, absente et non représentées

Date d'audience : 1<sup>er</sup> juin 2021

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-20-2194

DATE : 9 septembre 2021

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
M. Christian Goulet, courtier immobilier	Membre
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante en reprise d'instance

c.

**NADIA MOUFID**, (D7263)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 19 mai 2021, le Comité de discipline de l'OACIQ (« le Comité ») est réuni par visioconférence *Zoom* pour procéder aux représentations sur sanction dans le présent dossier.

[2] La décision sur culpabilité du Comité dans le présent dossier a été rendue le 8 mars 2021<sup>1</sup>.

[3] Relativement à une plainte qui comportait 4 chefs, l'intimée fut uniquement déclarée coupable d'avoir enfreint le chef 1, à savoir :

*« 1. Le ou vers le 12 juillet 2018, dans le cadre de démarches entreprises pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière sur un immeuble sis à St-Hippolyte, l'Intimée a ajouté le nom d'un co-emprunteur au contrat de courtage hypothécaire conclu avec l'emprunteur M.G. et en a modifié l'objet, et ce, après que*

---

1 OACIQ c. Moufid, 2021 CanLII 27553 (QC OACIQ);

33-20-2194

PAGE : 2

*ce dernier ait apposé sa signature, commettant ainsi une infraction à l'article 8 du Règlement sur les contrats et formulaires. »*

[4] L'article 8 du *Règlement sur les contrats et formulaires* prévoit ce qui suit :

*« Art. 8. Le titulaire de permis ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire après que l'une des parties ait apposé sa signature sur ce contrat, cette proposition de transaction ou ce formulaire. »*

(notre emphase)

[5] Lors de l'audition sur sanction, la syndique n'est pas présente. Elle est toutefois représentée par Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers.

[6] Quant à l'intimée, elle est présente et représentée par Me Réginald Gagnon, qui nous informe qu'il n'a pas de preuve à administrer.

[7] Me Ouimet-Deslauriers nous avise qu'elle n'a pas de preuve à offrir, outre le contre-interrogatoire de l'intimé.

## **I. Contre-interrogatoire de l'intimée**

[8] Dûment assermentée, Mme Moufid déclare ce qui suit au Comité :

- Questionnée sur son antécédent disciplinaire du 22 février 2017<sup>2</sup>, l'intimée reconnaît que les circonstances du présent dossier sont similaires à son antécédent;
- Interrogée plus particulièrement quant aux paragraphes 5 à 7 du résumé des faits déposé en preuve dans le dossier de l'antécédent, l'intimée ne semble pas se rendre compte qu'elle ne pouvait pas agir comme elle l'a fait à l'époque, notamment en laissant circuler ou permettant que circulent deux versions différentes de son « contrat de courtage exclusif » et en réclamant le paiement d'une rétribution représentant la somme de 8 000 \$ alors que l'exemplaire du contrat de courtage exclusif de son agence ne prévoyait pas le paiement d'une telle somme;
- Aujourd'hui cependant, elle sait qu'elle ne peut pas faire de rajout à un contrat déjà signé;
- Bien plus, si une partie doit être rajoutée, l'intimée affirme qu'elle fera un *nouveau*

---

2 OACIQ c. *Moufid*, 2017 CanLII 11687 (QC OACIQ);

33-20-2194

PAGE : 3

*mandat*, sinon elle ne touchera pas au dossier.

## II. Représentations sur sanction

### A. Par la partie plaignante

[9] Pour avoir contrevenu à l'article 8 du *Règlement sur les contrats et formulaires*, Me Ouimet-Deslauriers suggère au Comité d'imposer une amende de 5 000 \$ à l'intimée.

[10] L'avocate du syndic revient sur l'objectif de la sanction disciplinaire, tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>3</sup>.

[11] À titre de facteur aggravant, Me Ouimet-Deslauriers souligne l'antécédent disciplinaire en semblable matière de l'intimée. Bien plus, l'intimée reconnaît en contre-interrogatoire que l'antécédent constitue la même chose. Considérant que cet antécédent remonte à l'année 2016, il s'agirait donc clairement d'un cas de récidive.

[12] Autres facteurs aggravants, l'expérience (13 ans) de l'intimée aux moments des faits et le fait que le risque de récidive ne peut être écarté. De plus, il s'agit d'une infraction qui est au cœur de la profession puisque les documents contractuels doivent évidemment être identiques.

[13] Au soutien de cette suggestion, Me Ouimet-Deslauriers nous réfère à l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* et aux précédents jurisprudentiels suivants du Comité :

- *OACIQ c. Vorobieva*, 2012 CanLII 92885 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Jalbert*, 2016 CanLII 36004 (QC OACIQ)
- *ACAIQ c. Fiasché*, 2009 CanLII 92274 (QC OACIQ)

[14] Quant aux frais, l'intimé n'a pas plaidé coupable sur ce chef. Elle doit donc être condamnée à tous les frais, sauf les frais relatifs aux témoins.

[15] Voilà l'essentiel des représentations sur sanction de la partie plaignante.

### B. Par la partie intimée

[16] D'entrée de jeu, Me Gagnon nous dit que sa cliente ne doit pas être condamnée aux frais d'expertise en écriture puisque le Comité a rejeté la thèse de la partie plaignante qui

---

3 2003 CanLII 32934 (QC CA);

33-20-2194

PAGE : 4

reprochait à l'intimée d'avoir fabriqué un faux.

[17] Me Gagnon nous demande de tenir compte du contexte particulier dans le présent dossier où il existe une relation tendue entre l'intimée et Moussette. Bien plus, lorsque Moussette se rend chez l'intimée, cette dernière est sur le point de partir en vacances. Elle est donc pressée par le temps, selon Me Gagnon.

[18] Me Gagnon souligne également ce qui suit :

- Moussette le sait très bien qu'elle s'est engagée envers l'intimée;
- Il n'y a pas de méprise ni de fraude;
- Aucun préjudice n'a été subi par qui que ce soit;
- Il n'y a pas de problématique puisque même s'il y avait eu deux contrats, Moussette aurait quand même contesté les honoraires de l'intimée.

[19] Quant au verdict de culpabilité rendu par la Cour du Québec, chambre criminelle et pénale, Me Gagnon précise que l'intimée a fait l'objet d'une absolution conditionnelle. De plus, selon l'avocat de l'intimée le juge saisi du dossier a refusé de se prononcer sur la question des frais de courtage de l'intimée. En conséquence, l'agence de l'intimée de l'époque refuse de verser à l'intimée les frais de courtage qu'elle détient en fidéicommiss.

[20] Le Comité doit donc se prononcer et déclarer que la somme de 4 000 \$ détenue en fidéicommiss doit être versée à l'intimée.

[21] Quant à l'antécédent disciplinaire de l'intimée que la partie plaignante qualifie de récidive, selon Me Gagnon, il n'en est rien puisqu'il y a sept ans, il y avait deux contrats distincts alors que dans la présente affaire il n'y a qu'un seul contrat.

[22] Selon Me Gagnon, les précédents soumis par Me Ouimet-Deslauriers se distinguent facilement du présent dossier.

[23] Ainsi, dans *Vorobieva*, Me Gagnon est d'avis que la partie intimée avait volontairement trompé le public en dénaturant un document transactionnel.

[24] Dans *Jalbert*, le courtier agissait à l'encontre des intérêts de sa cliente, ce qui n'est pas du tout le cas en l'espèce, selon l'avocat.

[25] Finalement, dans l'affaire *Fiasché*, il s'agissait d'un *pocket listing* ce qui n'aurait rien à voir avec notre affaire, selon le procureur.

[26] Bref, selon Me Gagnon une amende de 5 000 \$ serait punitive après tout ce que l'intimée a vécu.

33-20-2194

PAGE : 5

[27] Enfin, l'avocat est d'avis que le Comité devrait imposer une réprimande sévère à l'intimée et doit absolument trancher la question des honoraires, laquelle ne peut rester pendante indéfiniment.

[28] Les représentations qui précèdent constituent l'essentiel des arguments de la partie intimée.

### C. Réplique de la partie plaignante

[29] Sur la question des honoraires de l'intimée, Me Ouimet-Deslauriers plaide que le Comité n'a pas juridiction et ne peut surtout pas rendre une ordonnance enjoignant à une agence, qui n'est pas une partie au dossier, à remettre une somme à l'intimée.

[30] Ici, selon l'avocate de la syndique, le contrat a également été dénaturé. De plus, la dissuasion du professionnel ne serait pas atteinte parce qu'elle a été déclarée coupable au criminel. Le Comité doit sanctionner l'intimée.

[31] Quant aux frais, Me Ouimet-Deslauriers est d'opinion que les frais de l'instance doivent être à la charge de l'intimée, à l'exclusion des frais relatifs aux témoins et à l'expertise d'écriture.

### III. Analyse et décision

[32] Tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>4</sup>, la sanction doit atteindre les objectifs suivants : la protection du public, la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et finalement, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[33] Le Comité doit tenir compte de toutes les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes afin d'imposer une sanction proportionnelle à la gravité de l'infraction<sup>5</sup>.

[34] Le Comité doit également s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier.

[35] À ce sujet, il convient de citer le passage suivant de la Cour d'appel dans l'affaire *Courchesne*<sup>6</sup>:

*« [83] L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat,*

4 2003 CanLII 32934 (QC CA), aux paragraphes 38 et suivants;

5 *OACIQ c. Patry*, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);

6 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII), demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2010 CanLII 20533 (CSC);

33-20-2194

PAGE : 6

*le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, chaque cas étant différent de l'autre. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement. »*

(nos soulignements)

[36] À nos yeux, le geste posé par l'intimée est grave. La disposition de l'article 8 du *Règlement sur les contrats et formulaires* vise à prévenir et empêcher tout imbroglio ou litige ultérieur quant à la validité d'un contrat, notamment sur la concomitance du consentement des parties. Il est pourtant si simple à comprendre que lorsque l'objet du contrat change et concerne une nouvelle partie tout tant en excluant une autre, on doit nécessairement recommencer à zéro et préparer une nouvelle convention qui reflète la réalité juridique en cours de réalisation. Pourtant, l'intimée ne comprend pas.

[37] À titre de facteurs aggravants, nous sommes d'avis que l'infraction commise en 2017 au chef 1a) de la plainte 33-16-1931, pour laquelle l'intimée a plaidé coupable, constitue un cas de récidive puisque l'intimée à l'époque avait modifié un contrat déjà signé.

[38] Or, en l'espèce, il s'agit de la même chose, soit la modification d'un contrat déjà signé par Gingras.

[39] Il s'agit donc d'une infraction grave que l'intimée recommence. De plus, elle est en lien direct avec la profession et au cœur même de l'exercice des activités d'un courtier immobilier ou hypothécaire.

[40] Autre facteur aggravant, l'intimée avait une très grande expérience au moment des faits.

[41] Par ailleurs, un simple coup d'œil sur la pièce P-5 révèle un manque flagrant de minutie et de soin dans l'exécution d'un document contractuel. Par ailleurs, le simple fait que l'intimée quittait le lendemain pour ses vacances n'est pas un moyen d'exonération ni une excuse raisonnable. Bref, il s'agit d'un travail tout simplement bâclé.

[42] Cela étant dit, nous partageons entièrement l'avis de Me Ouimet-Deslauriers lorsqu'elle affirme que l'intimée a dénaturé le contrat intervenu avec Gingras en le modifiant pour rajouter Moussette comme co-contractante.

[43] Que dire aussi de l'antécédent disciplinaire en semblable matière de l'intimée pour lequel son permis a été suspendu pendant une période de 30 jours, sans que celle-ci ne change son comportement dérogatoire.

[44] Il y a également le témoignage peu impressionnant de l'intimée qui dénote soit son incompréhension de la norme déontologique ou son *je-m'en-foutisme* à son égard.

33-20-2194

PAGE : 7

[45] Évidemment, vu ce qui précède, le risque de récidive peut difficilement être écarté.

[46] Eu égard aux facteurs atténuants, il est vrai qu'il existait une relation particulièrement tendue entre l'intimée et Moussette. Par contre, le Comité ne voit pas d'autre circonstance atténuante.

[47] Or, après avoir évalué la gravité objective de la faute commise, les circonstances aggravantes entourant la commission de l'infraction, le risque de récidive qui ne peut être écarté, nous venons à la conclusion que l'imposition d'une suspension de permis ne convaincra pas l'intimée de changer<sup>7</sup>.

[48] Cependant, comme le prévoit l'article 98 (3°) de la *Loi sur le courtage immobilier*, considérant qu'il s'agit d'un cas de récidive aux yeux du Comité, l'amende minimale sera portée au double et, en conséquence, l'intimée se verra imposer le paiement d'une amende de 4 000 \$, soit 1 000 \$ de moins que la sanction suggérée par la partie plaignante, ce qui constitue à notre avis, une sanction qui est juste et appropriée dans les circonstances.

[49] L'intimée doit comprendre qu'elle est une professionnelle du courtage hypothécaire et qu'elle ne doit pas modifier des contrats comme bon lui plait une fois que ceux-ci sont signés.

[50] À ce sujet, rappelons ce que la Cour d'appel déclarait dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>8</sup> :

« [36] [...] *La sanction infligée n'est pas déraisonnable du simple fait qu'elle est clémente ou sévère; elle le devient lorsqu'elle est si sévère, ou si clémente, qu'elle est injuste ou inadéquate eu égard à la gravité de l'infraction et à l'ensemble des circonstances, atténuantes et aggravantes, du dossier.*

[37] *La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.*

[38] *La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants: au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession [références omises].*

[39] *Le Comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par*

7 OACIQ c. Martel, 2014 CanLII 25290 (QC OACIQ). Dans cette affaire, Me de Niverville, président du Comité, écrit qu'en cas de récidive : « (...) *la sanction antérieurement imposée ne doit pas devenir un « point de départ » inflexible empêchant l'imposition d'une sanction moins sévère* » ou, à notre avis, une sanction différente quant à sa nature, comme l'imposition d'une amende;

8 2011 QCCA 1197 (CanLII);

*le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, ... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.*

(nos soulignements)

[51] Cela étant dit, nous sommes d'avis que l'imposition d'une amende de 4 000 \$ à l'intimée est une sanction qui colle aux faits de la présente affaire. Peut-être que le montant de cette amende l'aidera enfin à réaliser qu'il est préférable, pour se faire payer, de ne pas modifier indûment un contrat existant.

[52] Quant à l'imposition d'une sévère réprimande comme nous le suggère la partie intimée, nous croyons qu'une telle sanction ne tiendrait pas suffisamment compte du fait que l'intimée ne semble pas vouloir comprendre la règle, puisqu'elle récidive. L'infraction commise par l'intimée doit donc être sanctionnée par l'imposition d'une amende élevée et dissuasive.

[53] Traitons maintenant de l'ordonnance recherchée par la partie intimée qui voudrait que le Comité ordonne la remise à l'intimée de la somme de 4 000 \$ détenue en fidéicommis par l'ancienne agence de l'intimée. Certes Moussette reconnaît au cours de son témoignage que selon sa compréhension, il reviendra à l'OACIQ de décider à qui appartient la somme de 4 000 \$. Manifestement, elle voulait que l'OACIQ arbitre la question<sup>9</sup> à savoir à qui appartient la somme. Cependant, comme le Comité l'a mentionné aux procureurs lors de l'audition, considérant les dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier*, nous n'avons pas le pouvoir de nous prononcer sur cette demande.

[54] Sur les frais de l'instance, il faut souligner que l'intimée a été acquittée de 3 chefs d'accusation sur 4. Cependant, vu que la syndique pouvait se décharger de son fardeau de preuve sur le chef 1 en l'absence de témoins, l'intimée sera condamnée uniquement au paiement des frais de l'instance, à l'exclusion des frais relatifs aux témoins et à l'expertise d'écriture. Enfin, l'intimée est condamnée à tous les frais concernant l'audition sur sanction.

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

**IMPOSE LA SANCTION SUIVANTE À L'INTIMÉE :**

**Chef 1**

---

<sup>9</sup> Voir notamment le message de Moussette à la notaire, pièce P-3, à la page 14 du document PDF;

33-20-2194

PAGE : 9

**ORDONNE** à l'intimée de payer une amende de **4 000 \$**;

**ORDONNE** que les déboursés de l'instance sur culpabilité soient à la charge de l'intimée, à l'exclusion des frais relatifs aux témoins et de l'expertise en écriture et que tous ceux relatifs à l'audition sur sanction soient assumés par l'intimée.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président

---

M. Christian Goulet, courtier immobilier  
Membre

---

M. Carlos Ruiz, courtier immobilier  
Membre

Me Emmanuelle Ouimet-Deslauriers  
Procureure de la partie plaignante

Me Réginald Gagnon  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience: Le 19 mai 2021 par visioconférence

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-20-2200  
33-20-2203

DATE : 20 septembre 2021

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier	Membre
M. Jean Guertin, courtier immobilier	Membre

---

**JULIET PINET**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante et partie plaignante en reprise d'instance

c.

**MATHIEU JONCAS**, (E7692)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIVULGATION ET NON-DIFFUSION DES PIÈCES SUIVANTES : P-17, P-18, P-19, PAGE 2 DE P-31, P-36A) À P-36L), P-37, P-45, P-56, P-57, P-58, I-7 ET ORDONNE QUE TOUTE RÉFÉRENCE, EN TOUT OU EN PARTIE, AU TÉMOIGNAGE ET/OU PUBLICATION MENTIONNANT LE NOM DE M. OLIVIER JEAN SOIT PRÉCÉDÉE ET ACCOMPAGNÉE DE LA MENTION INDIQUÉE AU PARAGRAPHE 8 DE LA PRÉSENTE DÉCISION, LE TOUT RENDU EN VERTU DES ARTICLES 39 DU *RÈGLEMENT SUR LES INSTANCES DISCIPLINAIRES DE L'OACIQ* (RLRQ, c. C-73.2 r.6) ET 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> L'ordonnance de non-publication, non-divulgarion et non-diffusion visant les pièces P-17, P-18 et P-19 s'applique également à Desjardins. Cependant, cette dernière pourra obtenir une copie de ces trois pièces considérant son engagement de protéger les données personnelles ou confidentielles pouvant s'y retrouver;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 2

---

---

## A. APERÇU DES PROCÉDURES

[1] Au mois de juin 2019, l'institution financière Desjardins admet que les informations personnelles de millions de ses membres ont été transmises illégalement à l'externe après avoir été subtilisées par un employé depuis congédié. Ce fait est notoire.

[2] Au cours du mois de septembre 2019, Mme Julie Pinet, syndique adjointe à l'OACIQ, obtient des renseignements qui concernent le vol de données personnelles chez Desjardins.

[3] Le 30 octobre 2019, la syndique de l'OACIQ, Brigitte Poirier et la syndique adjointe Julie Pinet rencontrent l'intimé Mathieu Joncas. Il est alors accompagné de son avocat.

[4] Le 25 mars 2020, la syndique adjointe Julie Pinet dépose une plainte contre l'intimé. Cette plainte disciplinaire se lit comme suit :

« 1- Dans le cadre de ses activités de courtier hypothécaires l'intimé a :

a. au courant ou vers les années 2016 ou 2017, a acheté à un tiers des listes de potentiels clients comportant des renseignements confidentiels, et ce, sans se soucier ou s'assurer que ceux-ci avaient consentis à la transmission de leurs données personnelles;

b. au courant ou vers les années 2017 ou 2018, a remis ces listes à un courtier hypothécaire afin qu'il effectue de la sollicitation de clients;

commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 31, 32, 62, 69, 90 et 91 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2- À Brossard, le ou vers 30 octobre 2019, dans le cadre d'une enquête menée par Julie Pinet, syndique adjointe, l'intimé n'a pas dévoilé à Brigitte Poirier, Syndic, tous les faits dont il avait connaissance concernant les listes de potentiels clients qu'il avait obtenues d'un tiers, commettant ainsi une infraction aux articles 105 et 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité. »

(notre emphase)

[5] Le 7 avril 2020, une autre plainte disciplinaire est portée contre l'intimée. Cette fois-ci, c'est la syndique adjointe Isabelle Gingras qui reproche ce qui suit à l'intimé :

« 1- Au courant des années 2017 à 2019, alors qu'il était le principal actionnaire et dirigeant d'agence de Centre hypothécaire Dominion Accès, l'intimé n'a pas évité de se placer en conflits d'intérêts en permettant ou tolérant que des prêts hypothécaires

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 3

soient consentis par la compagnie 9265-2791 Québec inc., dont il est aussi l'un des actionnaires, à des emprunteurs qui avaient signé un contrat de courtage avec l'agence, et ce, pour les immeubles suivants:

- a) (sous-chef retiré)
- b) Immeuble sis à Beaupré
- c) Immeuble sis à Prissac
- d) Immeuble sis Saint-Anne- de-Beaupré
- e) Immeuble sis à Lévis
- f) Immeuble sis à Thetford Mines
- g) Immeuble sis à La Malbaie
- h) Immeuble sis à Château-Richer
- i) Immeuble sis à Donnacona
- j) Immeuble sis à St-Henri
- k) Immeuble sis à Ste-Justine
- l) Immeuble sis à Saint-Gilles

commettant, ainsi à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 2, 19, 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercices d'une opération de courtage et sur la déontologie des courtiers.

2- Au courant de l'année 2019, alors qu'il était le principal actionnaire et dirigeant d'agence de Centre hypothécaire Dominion Accès, l'intimé a permis que des frais de courtage soient facturés à des emprunteurs via la compagnie 9265-2791 Québec inc., non-titulaire d'un permis de l'OACIQ, dont il est aussi l'un des actionnaires, et ce alors que lesdits emprunteurs concernés avaient signé un contrat de courtage avec ladite agence, et ce, pour les immeubles suivants:

- a) Immeuble sis à Saint-Gilles
- b) Immeubles sis à Thetford Mines
- c) Immeuble sis La Malbaie

commettant, ainsi à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 37, 62 et 69, 104 du Règlement sur les conditions d'exercices d'une opération de courtage et sur la déontologie des courtiers.

3- À compter du ou vers le 7 février 2020, dans le cadre d'une enquête menée par la syndique-adjointe Isabelle Gingras, l'intimé a négligé ou refusé de lui transmettre tous les documents et informations demandés, commettant ainsi une infraction aux articles 105 et 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité. »

(notre emphase)

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 4

[6] Au cours de l'instruction des plaintes ci-haut mentionnées, plusieurs personnes identifiées par les médias dans le cadre du vol des données de Desjardins présentent des requêtes pour l'obtention d'une ordonnance de non-publication de leur nom.

[7] En se fondant sur le test bien connu de *Dagenais/Mentuck*<sup>2</sup>, le Comité rejette les demandes des intervenants. Seule la demande de M. Olivier Jean est accueillie partiellement par le Comité au motif qu'il doit être considéré comme un *tiers innocent* au sens de la jurisprudence.

[8] En se fondant principalement sur le jugement rendu par l'honorable juge Éric Downs, siégeant alors à la Chambre criminelle et pénale de la Cour du Québec, dans l'affaire *Corporation Sun Média et Dubois*<sup>3</sup>, le Comité décide qu'il doit être ordonné que la mention suivante précède et accompagne toute publication, diffusion ou communication, en tout ou en partie, en référence au témoignage du témoin Olivier Jean, à savoir :

**« Olivier Jean n'a fait l'objet d'aucune accusation disciplinaire auprès de l'OACIQ et le fait qu'il soit identifié dans certains documents au dossier et qu'il rende témoignage dans la présente affaire ne saurait constituer la preuve qu'il aurait pu commettre une quelconque infraction disciplinaire. »**

[9] La partie plaignante, représentée par Me Isabelle Martel fait entendre 4 témoins soit Mme Julie Pinet, M. Olivier Jean, Marc-Olivier Tanguay et l'intimé.

[10] Fait assez inusité, l'intimé ne fera qu'une très courte défense. Bien sûr, l'intimé n'a aucune obligation de faire une défense puisque le syndic assume seul son fardeau de preuve et qu'il n'a rien à prouver puisqu'il est présumé innocent jusqu'à preuve du contraire<sup>4</sup>.

[11] Cependant, dans un tel contexte, considérant que la partie plaignante a des intérêts opposés à la partie intimée et que l'intimé est contraignable devant le Comité<sup>5</sup>, la partie plaignante a le droit de contre-interroger en chef l'intimé<sup>6</sup>.

[12] Cela étant, la partie plaignante soutient qu'elle s'est amplement déchargée de son fardeau de preuve en l'espèce, notamment en raison de sa preuve documentaire.

---

2 *Dagenais c. Société Radio-Canada*, 1994 CanLII 39 (CSC) , [1994] 3 R.C.S. 835; *R. c. Mentuck*, 2001 CSC 76 (CanLII) , [2001] 3 R.C.S. 442);

3 2013 QCCQ 14371 (CanLII), au paragraphe 95;

4 Voir *OACIQ c. Chartrand*, 2020 CanLII 101552 (QC OACIQ), au paragraphe 32, voir également *Vernacchia c. Médecins*, 1995 CanLII 10906 (QC TP) et *ChAD c. Fradette*, 2005 CanLII 57468 (QC CDCHAD), au paragraphe 144;

5 *Roy c Legros*, 1996 CanLII 12148 (QC TP);

6 Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, , 4e édition, Les éditions Yvon Blais, au paragraphe 568;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 5

[13] En défense, l'intimé prétend entre autres le contraire, c'est-à-dire que la syndique adjointe n'a pas du tout prouvé sa cause de façon claire et convaincante.

[14] Brièvement, telles sont les prétentions des parties soumises à l'appréciation du Comité.

## B. LA PREUVE DU SYNDIC

### 1. Le témoignage en chef de la syndique adjointe Julie Pinet

[15] La syndique adjointe témoigne en premier lieu sur la plainte 33-20-2200.

[16] La syndique adjointe relate de quelle manière et à l'aide de quelles informations elle a débuté et fait avancer son enquête<sup>7</sup>.

[17] Au mois d'octobre 2019, elle visionne l'émission de télévision J.E. et comprend qu'il pourrait y avoir possiblement un lien entre le vol de données chez Desjardins et l'intimé.

[18] Le 11 octobre 2019, l'intimé est convoqué par la syndique Me Brigitte Poirier pour une rencontre devant se tenir le 18 octobre 2019, à Québec, aux bureaux de l'agence de l'intimé.

[19] Le 17 octobre 2019, l'intimé communique par courriel avec la syndique adjointe pour l'informer qu'il ne sera pas présent à la rencontre du 18 octobre au motif qu'il a été mis en arrêt de travail par son médecin.

[20] Nonobstant l'absence de l'intimé, la syndique adjointe se présente le 18 octobre 2019 aux bureaux de l'intimé. Elle saisit dans le bureau de M. Olivier Jean<sup>8</sup> une liste, qui à son avis, comporte des données confidentielles.

[21] La pièce P-18 comporte 15 pages. Il s'agit d'une liste de clients potentiels. Cependant, les noms des clients n'y apparaissent pas. On peut y voir les renseignements suivants :

---

7 Pièce P-67. Les pièces P-13, P-15 et P-16 sont des articles publiés dans *journaldemontreal.com*, *tvanouvelles.ca* et *lapresse.ca*, lesquels ont été introduits en preuve afin de permettre à la partie plaignante de démontrer quelles ont été les pistes suivies par la syndique adjointe dans le cadre de son enquête. Ces articles ne font toutefois pas preuve de leur contenu;

8 Pièce P-18. Considérant l'ordonnance *Dagenais/Mentuck* rendue par la Comité, ce dernier réitère ce qui suit : « Olivier Jean n'a fait l'objet d'aucune accusation disciplinaire auprès de l'OACIQ et le fait qu'il soit identifié dans certains documents au dossier et qu'il rende témoignage dans la présente affaire ne saurait constituer la preuve qu'il aurait pu commettre une quelconque infraction disciplinaire. »;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 6

- adresse;
- ville;
- code postal;
- numéro de téléphone;
- montant du solde hypothécaire;
- taux hypothécaire;
- valeur de la propriété;
- montant du crédit rotatif;
- prime mensuelle d'assurance invalidité;
- prime mensuelle d'assurance vie.

[22] La pièce P-19 est également introduite en preuve. Elle provient du bureau de M. Olivier Jean. Il s'agit d'une autre liste de clients potentiels qui comporte 15 pages. Même type de liste que la pièce P-18, sauf que les noms et prénoms des clients y apparaissent et le document semble plus complet.

[23] De l'avis de la syndique adjointe, le solde hypothécaire, le solde du *Crédit rotatif* ou, à son avis, le solde de marge de crédit des clients ainsi que les primes d'assurance invalidité et d'assurance vie mentionnées aux listes P-18 et P-19 sont des données personnelles confidentielles.

[24] De plus, la syndique adjointe constate que l'ordinateur de l'intimé ne se retrouve pas dans son bureau. Pourtant, une demande avait été faite dans ce sens puisque la syndique voulait prendre copie des données de l'ordinateur de l'intimé.

[25] La syndique adjointe dépose aussi en preuve un échange de courriels avec une personne non identifiée (« Sun Life ») utilisant l'adresse de courriel *sunlife700@gmail.com*.

[26] Sun Life donne à la syndique des renseignements en lien avec le vol de données de Desjardins ainsi que le fonctionnement de l'agence de l'intimé<sup>9</sup>.

[27] Sun Life lui explique notamment quels sont les liens entre Jean-Loup Leullier-Masse, Charles Bernier et l'intimé et l'informe aussi qu'un autre courtier hypothécaire, un dénommé Marc-Olivier Tanguay, a acheté des listes de clients potentiels de l'intimé.

[28] Sun Life l'informe que l'intimé accorde des prêts privés à des personnes qui ont été refusées par des banques et que ce faisant, il se place en situation de conflit d'intérêts.

---

<sup>9</sup> Voir les courriels P-24, P-25 et P-26, lesquels ont été introduits en preuve pour démontrer que certaines informations ont été transmises par Sun Life à Mme Pinet. Toutefois, le Comité a maintenu l'objection soulevée par la partie intimée selon laquelle les informations ne pouvaient être considérées comme véridiques au motif que la partie intimée est privée de son droit strict de contre-interroger Sun Life;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 7

[29] Également, Sun Life lui expose de quelle manière les listes de clients potentiels sont utilisées pour solliciter de la clientèle.

[30] Les informations fournies par Sun Life permettront à la syndique adjointe d'élargir le spectre de son enquête et ultimement de porter une plainte disciplinaire contre le courtier hypothécaire Marc-Olivier Tanguay pour avoir acheté de M. Jean-Loup Leullier Masse des listes de potentiels clients comportant des renseignements confidentiels. À ce sujet, la syndique adjointe dépose en preuve une liste de clients potentiels qui lui a été remise par le courtier Marc-Olivier Tanguay<sup>10</sup>.

[31] Le 28 octobre 2019, l'intimé est convoqué aux bureaux de l'OACIQ à Brossard pour la tenue de son interrogatoire par la syndique Brigitte Poirier<sup>11</sup>. Cet interrogatoire doit avoir lieu le 30 octobre à 13h30. La convocation P-27 stipule que l'intimé doit se présenter avec l'ordinateur qu'il utilise dans le cadre de ses activités de même que copie des relevés bancaires et des chèques tirés du compte d'opération de l'agence Centres Dominion Accès pour les années 2016 et 2017.

[32] Le 30 octobre 2019, la syndique adjointe assiste à l'interrogatoire de l'intimé, lequel est conduit par Me Brigitte Poirier. L'intimé est présent et accompagné de son avocat, Me Éric Lemay.

[33] La syndique adjointe est d'avis que l'interrogatoire de l'intimé ne se déroule pas bien puisque l'intimé ne répond pas complètement aux questions de la syndique. Cependant, l'intimé admet qu'il a acheté des listes de clients potentiels de M. Leullier Masse.

[34] La transcription sténographique de la rencontre du 30 octobre 2019 est introduite en preuve sous la cote P-34.

[35] La syndique adjointe attire l'attention du Comité à certains passages de la transcription qu'elle considère pertinents pour démontrer que le témoignage de l'intimé n'est pas sincère. Elle nous fait remarquer aussi qu'à la page 65 du document P-34, sur les conseils de son avocat, l'intimé refuse de répondre à la question : «*Est-ce que vous avez été l'objet d'une perquisition?*».

[36] Par la suite, le témoignage de la syndique adjointe porte sur la plainte 33-20-2203.

[37] La plainte 33-20-2203 concerne les allégations de conflit d'intérêts à l'encontre de l'intimé au motif qu'il agit comme courtier hypothécaire et que parallèlement il fait des prêts hypothécaires privés. Ce dossier a été enquêté par la syndique adjointe Isabelle Gingras.

---

10 Pièce P-17;

11 Voir la pièce P-27;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 8

[38] Isabelle Gingras a demandé à l'intimé de lui faire parvenir les dossiers complets relativement à 22 dossiers précis.

[39] L'intimé a alors avisé Isabelle Gingras qu'il était à l'extérieur et qu'il verrait à faire le nécessaire à son retour.

[40] L'intimé a finalement fait parvenir les avis de divulgation relatifs aux 22 dossiers. Cependant, il n'a pas fait parvenir les dossiers complets des clients.

[41] Le 4 décembre 2019, Isabelle Gingras requiert par courriel auprès de l'intimé le dossier complet et original pour 22 emprunteurs distincts<sup>12</sup>.

[42] Plusieurs rappels sont transmis par Isabelle Gingras pour obtenir les documents<sup>13</sup>.

[43] Le 4 février 2020, un avis de convocation est transmis à l'intimé afin qu'il se présente le 7 février 2020 au bureau du syndic de l'OACIQ à Brossard avec les documents requis<sup>14</sup>.

[44] Le 5 février 2020, l'intimé transmet un courriel à Isabelle Gingras lui demandant d'envoyer un service de messagerie pour récupérer les documents. La syndique adjointe refuse<sup>15</sup>.

[45] Ultiment, l'intimé n'aurait pas fait parvenir tous les documents requis dans le courriel du 4 décembre 2019 produit sous la cote P-37.

[46] Selon la syndique adjointe, les documents à l'appui des chefs 1l) et 1h) de la plainte 33-20-2203 n'ont jamais été transmis par l'intimé à Isabelle Gingras.

[47] Par la suite, la syndique adjointe couvre chacun des éléments de la preuve documentaire<sup>16</sup> pour établir que sur chacun des chefs 1b) à 1l), l'intimé n'aurait pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts. Sans reprendre l'exposé de Mme Pinet de façon exhaustive, examinons plus en détail le chef 1j) de la plainte 33-20-2203<sup>17</sup>.

[48] Le 24 août 2016, les emprunteurs signent le formulaire de Mandat et consentement de l'agence de l'intimé. Ce contrat est irrévocable jusqu'au 31 décembre 2016. Un avis de divulgation est exécuté le 15 novembre 2016. Un acte d'hypothèque intervient le 16 décembre 2016 entre la Banque de Nouvelle-Écosse et les emprunteurs. À la page 24 de l'acte d'hypothèque, il est stipulé à la section *Clauses spéciales* qu'un prêt hypothécaire

---

12 Pièce P-37;

13 Voir les pièces P-38, P-40, P-41 et P-42;

14 Pièce P-43;

15 Voir la pièce P-44;

16 Voir les pièces P-36b) à P-36l) inclusivement;

17 Voir la pièce P-36j);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 9

de deuxième rang n'est pas autorisé. Le 11 janvier 2017, devant le notaire Jean-François Nolet, Capital Garanti prête la somme de 89 661,69 \$ aux emprunteurs, avec intérêt au taux de 30 % par année. Ce dernier prêt est garanti par hypothèque de deuxième rang.

[49] Dans la même foulée, la syndique adjointe attire l'attention du Comité aux formulaires de contrats intitulés *Mandat exclusif et consentement* que l'agence Centres Hypothécaires Dominion Accès fait signer aux emprunteurs, le contrat du prêteur 9265-2791 Québec inc. (« *Capital Garanti* »), dénommé *Offre de prêt d'argent* ainsi que l'article 2.07 de ce dernier contrat qui stipule notamment qu'une partie du prêt doit servir à payer des frais de courtage<sup>18</sup>, et ce, afin d'établir les reproches allégués aux chefs 2a), 2b) et 2c) du chef 2 de la plainte 33-20-2203, soit que l'intimé aurait permis que des frais de courtage soient facturés à des emprunteurs via sa société par actions Capital Garanti, qui non seulement n'est pas titulaire d'un permis de l'OACIQ, mais qui est une partie à la transaction.

[50] La syndique adjointe nous explique qu'à son avis, cette preuve documentaire établit clairement que le prêteur Capital Garanti et les emprunteurs ont des intérêts divergents. L'intimé, à titre de courtier hypothécaire, se place donc dans une situation où il pourrait préférer ses intérêts à ceux de ses clients.

## 2. Le contre-interrogatoire de la syndique adjointe

[51] Me Desjardins débute son contre-interrogatoire en questionnant la syndique adjointe sur la plainte 33-20-2203.

[52] Elle est questionnée sur le formulaire d'avis de divulgation applicable lorsque le titulaire de permis veut agir comme prêteur hypothécaire<sup>19</sup>. Par ses questions, Me Desjardins infère du contenu du formulaire que le courtier hypothécaire peut agir comme prêteur privé pourvu qu'il remplisse le formulaire prévu à cette fin par l'OACIQ.

[53] Me Desjardins questionne également la syndique adjointe sur le fait qu'un prêt hypothécaire d'une banque en cas d'un refinancement doit être limité à 80 % de la valeur de la propriété. Ainsi, le courtier hypothécaire ne peut pas en faire plus. Pour combler le 20 % restant, l'emprunteur doit faire affaire avec un prêteur privé.

[54] Questionnée sur le chef 1b), Me Desjardins affirme que l'emprunteur donne un mandat de courtage le 14 juin 2017. La syndique adjointe est d'accord. L'avocat est d'avis que cet emprunteur voulait hypothéquer sa maison d'une somme de 172 000 \$ alors que la valeur de la maison est estimée à 215 000 \$. La syndique adjointe confirme. Le prêt demandé représente donc 80 % de la valeur estimée de la maison.

---

18 Voir les pièces P-36l), P-36f) et P-36g);

19 Pièce P-60;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 10

[55] Questionnée sur la question à savoir si elle a communiqué avec les emprunteurs, la syndique adjointe répond par la négative, mais ne peut pas confirmer si Isabelle Gingras a communiqué avec ceux-ci. Après revue de son dossier, la syndique adjointe confirme que Isabelle Gingras n'a pas rencontré ni parlé avec les emprunteurs.

[56] Revenant au chef 1b), Me Desjardins fait confirmer par la syndique adjointe que l'emprunteur obtient le prêt sollicité et que le taux d'intérêts obtenu par cet emprunteur auprès de la CIBC est fixé à 2,89 % par année.

[57] Le tout est finalement notarié et publié le 15 septembre 2017.

[58] Me Desjardins pose alors la question suivante à la syndique adjointe : « *Si les besoins de financement hypothécaires de cet emprunteur sont supérieurs à 80 % de la valeur de sa maison, à qui cet emprunteur peut emprunter?* » et la syndique adjointe lui répond : « *Pas avec une entreprise de M. Joncas.* » À la question : « *Ah oui, pourquoi?* », la syndique adjointe réplique : « *Parce qu'il est en conflit d'intérêts et il doit éviter de se placer en conflit d'intérêts, il ne peut pas agir comme prêteur et courtier ou agence en même temps.* »

[59] Me Desjardins demande alors au témoin à quel endroit cette règle est écrite puisque les articles 18 et 19 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* ne stipulent pas ce que la syndique adjointe vient de lui dire.

[60] Me Martel intervient alors afin de diriger Me Desjardins 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*.

[61] Questionnée par la suite sur le libellé de l'article 19 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, la syndique adjointe confirme qu'elle n'a pas de problème avec le texte de cette disposition, mais elle se questionne à savoir pourquoi l'intimé exécute un avis de divulgation dès le 28 août 2017 alors que son contrat de courtage n'est pas encore terminé.

[62] Me Desjardins questionne par la suite la syndique adjointe sur le chef 1c).

[63] Or, l'index aux immeubles déposé en preuve sous la cote P-36c) fait voir que Capital Garanti a prêté une somme de 16 403,78 \$ à cet autre emprunteur le 20 juillet 2016. La syndique adjointe reconnaît que l'intimé pouvait faire un prêt privé par l'entremise de Capital Garanti pourvu qu'il n'agisse pas à titre de courtier hypothécaire et qu'il exécute un avis de divulgation.

[64] Sur les chefs 1f) et 2b), Me Desjardins questionne la syndique adjointe sur le *Mandat*

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 11

*et consentement* qui serait, selon l'avocat, intervenu avec Gestion Olivier Jean inc. et non pas l'intimé. Cependant, Mme Pinet n'est pas du même avis, elle considère que ce contrat est exécuté par l'agence Centres Hypothécaires Dominion Accès.

[65] Toujours les 2 chefs susdits, selon la syndique adjointe, il y a conflit d'intérêts puisque l'agence de l'intimé a un contrat de courtage et alors que ce contrat est toujours en vigueur, Capital Garanti offre de prêter de l'argent aux emprunteurs pendant le contrat de courtage de l'agence et en plus, l'intimé charge des frais de courtage. Bref, l'intimé ne peut pas agir comme agence hypothécaire et créancier hypothécaire en même temps. De plus, la syndique adjointe est d'opinion que l'agence n'avait pas droit à une rétribution parce qu'elle n'était pas un intermédiaire et que l'article 23 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* prohibe qu'un titulaire de permis réclame une rétribution lorsqu'il obtient un prêt garanti par hypothèque.

[66] Questionnée sur l'article 2.07 de l'Offre de prêt de Capital Garanti<sup>20</sup>, la syndique adjointe affirme que les frais de courtage de 1 800 \$ qui y sont mentionnés sont chargés par l'agence de l'intimé. Sur les chefs 1b) à 1l) et 2a), 2b) et 2c), la syndique adjointe résume sa pensée comme suit, soit que M. Joncas ne peut être à la fois le dirigeant d'une agence qui fait du courtage hypothécaire et le prêteur pour le même client, et ce, malgré les avis de divulgation.

[67] Sur le chef 1h), Me Desjardins fait remarquer à la syndique adjointe que l'index aux immeubles déposé sous la cote P-36 est erroné. Me Desjardins dépose donc le bon document sous la cote I-1. Mme Pinet n'est pas au courant que le prêt privé avait été fait par Capital Garanti en premier lieu au motif que l'emprunteur avait besoin des fonds sans délai. Par la suite, un prêt hypothécaire a été obtenu par l'entremise de l'agence de l'intimé auprès de la CIBC afin de procéder au remboursement complet du prêt privé dû à Capital Garanti. N'ayant pas communiqué avec les emprunteurs, la syndique adjointe ne pouvait avoir connaissance des allégations du procureur de l'intimé.

[68] Relativement à ce dernier chef, une déclaration de transmission publiée le 29 novembre 2017 est déposée en preuve sous la cote I-2. Le lendemain, la Banque CIBC publie un acte d'hypothèque sur immeuble et rembourse Capital Garanti.

[69] Tout au long du contre-interrogatoire de Me Desjardins sur les emprunteurs qui ont fait affaire avec l'agence de l'intimé et sa société par actions Capital Garanti, la syndique n'est pas en mesure de répondre à plusieurs questions du procureur de l'intimé puisqu'elle n'a pas communiqué avec les emprunteurs dans le cadre de cette enquête débutée par Isabelle Gingras.

[70] Me Desjardins revient sur les avis de divulgation et la syndique adjointe lui fait

---

20 Pièce P-36f), à la page 495;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 12

comprendre qu'à son avis, à partir du moment où l'intimé exécute un tel avis, c'est parce qu'il a l'intention de faire un prêt privé à l'emprunteur par l'entremise de Capital Garanti.

[71] L'avocat revient également sur le chef 1h) et dépose en preuve sous la cote I-4 la quittance signée par l'intimé pour et au nom de Capital Garanti.

[72] Ensuite, Me Desjardins questionne la syndique adjointe sur le libellé du chef 2. Il interroge le témoin sur l'application de l'article 37 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[73] Sur le chef 3, la syndique adjointe, après vérification, corrige son témoignage de la veille lorsqu'elle avait affirmé que sur les 22 dossiers requis par Isabelle Gingras, seulement 2 dossiers n'avaient pas été transmis par l'intimé.

[74] Or, il appert maintenant que sur les 22 dossiers requis par courriel (P-37), l'intimé aurait uniquement fait parvenir 11 dossiers complets.

[75] La syndique adjointe confirme que le bureau du syndic n'a pas envoyé un accusé réception à l'intimé suite à la réception des 11 dossiers.

[76] Me Desjardins lui pose la question suivante : « *Comment faites-vous la preuve de ce que vous avez obtenu de M. Joncas?* » Selon le témoin, son fichier électronique comporte une métadonnée de la provenance des documents du titulaire visé, lesquels ont été numérisés.

[77] Questionnée à savoir si Isabelle Gingras a communiqué avec l'intimé pour l'aviser que sur les 22 dossiers requis, il manquait 11 dossiers, la syndique adjointe ne le sait pas.

[78] Fait important, Me Desjardins établit que la syndique adjointe ne sait pas si les 11 dossiers manquants ont finalement été reçus par l'OACIQ. Bien plus, la syndique adjointe nous informe qu'Isabelle Gingras ne viendra pas témoigner devant le Comité relativement à la réception ou non des documents qu'elle a requis de l'intimé, et ce, sans justifier son absence.

[79] Me Desjardins veut introduire en preuve un échange de courriels du mois de juillet 2020 entre Isabelle Gingras et l'intimé. Me Martel s'objecte notamment au motif que Mme Pinet n'est pas le bon témoin pour introduire ce document en preuve. Le Comité a pris l'objection de la partie plaignante sous réserve. Le temps est maintenant venu de la trancher.

[80] Or, le bureau du syndic de l'OACIQ prétend que l'intimé n'a pas fait parvenir 11 dossiers à Isabelle Gingras, suite à sa requête contenue au courriel P-37.

[81] Cela étant, la preuve établit que, suite à la réception des 11 dossiers, Isabelle

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 13

Gingras n'a pas communiqué avec l'intimé pour lui faire part que 11 dossiers étaient manquants.

[82] Au mois de juillet 2020, Isabelle Gingras, que la partie plaignante a choisi de ne faire témoigner, échange des courriels avec l'intimé au sujet de documents manquants.

[83] Certes, Mme Pinet n'est pas l'auteur des courriels, mais elle a repris l'instance pour Isabelle Gingras et en contre-interrogatoire, le Comité est d'avis que l'intimé peut, par tout moyen, soulever des causes de reproches à l'égard de la partie adverse, soit Isabelle Gingras, c'est-à-dire la syndique adjointe qui a signé la plainte dans le dossier 33-20-2203.

[84] De plus, comme nous le verrons plus loin, l'intimé fera une courte défense au cours de laquelle l'objection deviendra sans objet puisqu'il introduira en preuve l'échange de courriels en question, soit la pièce I-3.

[85] L'objection de la partie plaignante est en conséquence rejetée et la pièce I-3 est introduite en preuve.

[86] Me Desjardins questionne la syndique adjointe sur le courriel P-37 et à l'aide du témoin, identifie quels sont les 11 dossiers qui n'auraient pas été transmis ainsi que les dossiers qui se trouvaient dans le registre des transactions de l'agence.

[87] Par la suite, l'avocat de l'intimé tente pour ainsi dire d'établir que les dossiers pour lesquels l'intimé n'avait pas signé de contrat de courtage hypothécaire n'avaient pas à être transmis à Isabelle Gingras et questionne la syndique adjointe pour savoir si un subpoena *duces tecum* demandant de produire les dossiers de prêts privés a été signifié à la société par actions de l'intimé, Capital Garanti, et elle répond par la négative.

[88] De même, la syndique adjointe émet l'avis que sans subpoena, Capital Garanti n'avait pas, *en théorie*, à fournir les documents de prêts privés à l'OACIQ, mais que lorsqu'un courtier hypothécaire est directement ou indirectement impliqué dans les transactions, il doit, en vertu de son obligation de collaboration envers son syndic, fournir les documents d'une société qu'il contrôle.

[89] Questionnée sur le fonctionnement du logiciel *Filogix*, la syndique adjointe a peine à répondre, puisqu'elle ne se souvient pas d'avoir effectué des recherches de documents avec ce logiciel.

[90] Le procureur fait également remarquer à la syndique adjointe que tous les dossiers manquants, soit ceux qui n'auraient pas été transmis par l'intimé, selon la thèse du syndic, sont pour des prêts à deux (2) emprunteurs, comme il appert de la pièce P-37 annotée.

[91] À ce sujet, la syndique adjointe ajoute qu'elle n'a pas enquêté les dossiers

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 14

manquants.

[92] En terminant sur la plainte 33-20-2203, Me Desjardins revient sur la pièce P-38, à la page 3 de 3 et, attire l'attention sur les demandes de dossiers de Mme Gingras concernant deux (2) emprunteurs résidant à Château-Richer, alors que sur le contrat de courtage intervenu avec l'agence de l'intimé à la pièce P-36h), page 576, ne comporte qu'un seul emprunteur et lui demande si elle sait qu'une demande dans *Filogix*, comportant les noms des deux emprunteurs, aurait été négative, ce à quoi la syndique adjointe répond qu'elle ne le sait pas.

[93] Cela étant, Me Desjardins poursuit son contre-interrogatoire de la syndique adjointe sur la plainte 33-20-2200.

[94] Avec l'aide de la syndique adjointe, l'avocat de l'intimé fait le tour des personnes qu'elle a questionnées et rencontrées au cours de son enquête qui s'est échelonnée sur plusieurs mois afin d'établir que la syndique adjointe n'a jamais rencontré Charles Bernier, Jean-Loup Leullier-Masse, Sébastien Boulanger Dorval et le service de police en charge de l'enquête sur le vol de données de Desjardins.

[95] De plus, la syndique adjointe ne s'est jamais fait confirmer par Desjardins que les données figurant aux listes de clients potentiels obtenues dans le cadre de son enquête comportent des renseignements de clients de Desjardins. M. Matthew Bernier de Desjardins ne voulait tout simplement pas l'aider.

[96] Bref, la syndique adjointe ne s'est jamais fait confirmer par quiconque que les listes de clients potentiels obtenues dans son enquête et déposées en preuve contiennent des données provenant du vol de données de Desjardins.

[97] La syndique adjointe n'a pas rencontré non plus M. Sacha Lizotte Lévesque, soit l'informaticien à qui l'intimé avait remis son ordinateur.

[98] Cependant, la syndique adjointe ne peut pas concevoir que les données financières qui figurent aux listes de clients potentiels ont été obtenues de façon légitime. C'est pourquoi au mois d'octobre 2019, elle croyait que les données financières sur les listes provenaient de Desjardins ou d'une autre institution financière.

[99] Questionnée sur la liste P-18, à la page 2, deuxième inscription, où l'on peut voir sous la rubrique valeur de la propriété 0,00 \$, la syndique adjointe n'a pas d'explication à donner au procureur.

[100] Par ailleurs, Olivier Jean et Marc-Olivier Tanguay ne lui ont jamais dit que les listes provenaient de Desjardins.

[101] Me Desjardins exhibe à la syndique adjointe le résumé des faits qui a été déposé en

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 15

preuve dans le dossier de la plainte 33-20-2193, soit la plainte déposée par la syndique adjointe contre Marc-Olivier Tanguay, notamment afin d'établir que selon un article publié dans *La Presse*, en date du 20 juin 2019, les données volées de Desjardins étaient constituées des *noms, dates de naissance, numéros d'assurance sociale, adresses, numéros de téléphone, adresses courriel ainsi que des renseignements sur les habitudes transactionnelles et les produits détenus par les membres*<sup>21</sup> afin d'établir que la syndique adjointe n'a jamais obtenu de listes de clients potentiels qui contenaient des numéros d'assurance sociale de clients, ni leurs adresses courriel.

[102] La syndique adjointe exprime par ailleurs l'avis que la rubrique *Crédit rotatif* qui figure notamment à la pièce P-19 représente le solde de la marge de crédit du client, mais pourrait aussi représenter le solde d'une carte de crédit.

[103] Dans le cadre de son enquête, la syndique adjointe n'est pas entrée en contact avec des firmes spécialisées en production et/ou vente de listes de clients potentiels. À ce sujet, la partie intimée introduit en preuve une liste de clients préparée par *JLR Solutions Foncières*<sup>22</sup>.

[104] Selon le témoin, les primes mensuelles d'assurance vie et d'assurance invalidité qui sont payées par les personnes qui figurent sur les listes sont des données confidentielles. Il en va de même pour le solde du prêt hypothécaire et du *Crédit rotatif* du client. Ces renseignements sont tous de nature confidentielle selon la syndique adjointe. Nul besoin de l'opinion d'un expert pour venir à une telle conclusion, dira-t-elle.

[105] On apprend par ailleurs que lorsque la syndique adjointe a rencontré le courtier hypothécaire Marc-Olivier Tanguay, celui-ci lui a dit au cours de deux conversations téléphoniques distinctes que les informations suivantes se trouvaient sur les listes qu'il avait l'habitude d'utiliser, soit : le nom, numéro de téléphone, adresse, montant du prêt hypothécaire de même que le taux d'intérêt. Cependant, la syndique adjointe n'est pas en accord avec la suggestion de Me Desjardins voulant que M. Tanguay identifiait usuellement le solde hypothécaire sur les listes utilisées.

[106] Dans le cadre de l'enquête concernant M. Tanguay, ce dernier a dit à la syndique Brigitte Poirier que seules les marges de crédit et cartes de crédit n'apparaissent pas sur les listes utilisées avant celles acquises de M. Leullier Masse.

[107] Quant au solde du prêt hypothécaire, la syndique adjointe concède que pour le premier terme du prêt, il est possible de calculer le solde hypothécaire avec les données publiques qui sont disponibles au Registre foncier du Québec. Par contre, si l'emprunteur modifie les versements, ou lorsque le prêt hypothécaire est renouvelé, il n'y a plus moyen de faire le calcul du solde à l'aide des données du Registre foncier.

---

21 Voir la pièce I-5, au paragraphe 16 du résumé des faits;

22 Pièce I-6;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 16

[108] Par la suite, Me Desjardins soulève l'hypothèse que les soldes hypothécaires apparaissant sur les listes de clients potentiels<sup>23</sup> pourraient être une estimation du montant dû par l'emprunteur. Ce postulat est rejeté par la syndique adjointe.

[109] La syndique adjointe admet par contre que si les soldes hypothécaires sur les listes P-18 et P-19 sont des estimations calculées à partir des données du Registre foncier, il ne s'agit pas de données confidentielles.

[110] Quant au taux d'intérêt de prêt hypothécaire, selon la syndique adjointe, il s'agit d'une donnée publique pour le premier terme du prêt.

[111] Quant à la rubrique *Crédit rotatif* des listes P-18 et P-19, la syndique est d'opinion que les montants qui y sont inscrits sont confidentiels qu'il s'agisse d'un solde ou d'une balance de marge de crédit ou de carte de crédit.

[112] Relativement aux primes d'assurance vie et invalidité qui sont inscrites aux pièces P-18 et P-19, la syndique adjointe est en accord avec Me Desjardins lorsqu'il explique que la prime d'assurance hypothèque est calculée à l'aide d'un taux établi en fonction de l'âge de l'emprunteur et du capital emprunté. Cependant, elle rajoute que l'équation n'est pas aussi simple lorsque l'emprunteur a des problèmes de santé préexistants ou s'il s'agit d'un fumeur.

[113] L'avocat de l'intimé exhibe par la suite des documents et tableaux de calcul des primes d'assurance vie et invalidité publiés par les banques RBC, CIBC, BMO, Scotia, Laurentienne et TD qu'il veut introduire en preuve. La partie plaignante s'objecte et le Comité maintient l'objection au motif que dans les circonstances, ces documents doivent être introduits en preuve par un représentant des banques.

[114] La syndique adjointe précise qu'elle a pris copie des listes de clients potentiels à l'agence de l'intimé en date du 18 octobre 2019. Ces listes se trouvaient dans le bureau de M. Olivier Jean. Bref, elle ne pouvait pas partir avec les originaux des listes. Elle n'est par ailleurs pas en mesure d'affirmer que les listes P-18 et P-19 sont des échantillons de listes qui ont été données gratuitement à l'intimé. La syndique adjointe affirme cependant que M. Jean lui a déclaré sans détour les circonstances entourant la remise de la liste par l'intimé et qu'à l'époque, ce dernier lui avait dit l'avoir achetée de M. Leullier Masse. Bref, M. Jean ne lui parle jamais d'échantillon gratuit.

[115] La syndique adjointe réitère qu'à son avis, la pièce P-19 n'est pas un échantillon, mais qu'il se peut que ce soit un extrait d'une liste beaucoup plus volumineuse.

[116] Cela étant, la syndique concède que la liste volumineuse achetée par l'intimé de M.

---

23 Pièces P-18 et P-19;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 17

Leullier Masse n'est pas déposée au dossier du Comité.

[117] Sur le chef 2 de la plainte 33-20-2200, Me Desjardins demande à la syndique adjointe si elle peut lui cibler, dans la transcription P-34, une question à laquelle l'intimé n'a pas répondu. Suite à une demande de précision formulée par le prédécesseur de Me Desjardins, il appert d'une lettre des procureurs de la partie plaignante que ce qui est reproché à l'intimé dans ce chef d'accusation serait *notamment* d'avoir dissimulé à la syndique que les listes comportaient des renseignements sur le solde hypothécaire et le crédit rotatif des emprunteurs ainsi que le montant des primes payées par ces derniers pour l'assurance invalidité et vie.

[118] La syndique adjointe n'est toutefois pas du même avis. Elle considère que le chef d'entrave vise de ne pas avoir divulgué tout ce qu'il savait à la syndique Poirier, particulièrement à la page 55 de la transcription P-34, à compter de la ligne 13, où il déclare que les listes achetées de M. Leullier Masse pouvaient avoir en plus des noms, adresse, et numéro de téléphone, des critères démographiques qu'il n'utilisait pas, et ce, sans dire que les listes comprenaient des renseignements sur le solde hypothécaire, le *Crédit rotatif* des emprunteurs et les primes payées pour l'assurance invalidité et vie.

[119] Au surplus, la syndique adjointe attire notre attention à la page 65 de la pièce P-34, où l'avocat de l'intimé s'objecte à la question : « *Est-ce que vous avez été l'objet d'une perquisition?* ».

[120] De plus, la syndique adjointe est d'opinion que l'avocat n'avait pas à intervenir comme il l'a fait et faire une échauffourée avec la syndique Poirier. Il s'agit d'un cas classique de non-collaboration, selon la syndique adjointe.

[121] Réinterrogée par Me Martel le lendemain matin, la syndique adjointe déclare qu'elle se trouve à son bureau à l'OACIQ. Elle s'est rendue à son bureau pour vérifier les originaux des documents transmis par l'intimé, et ce, relativement au chef 3 de la plainte 33-20-2203.

[122] Elle a en sa possession une enveloppe de Postes Canada, adressée à l'OACIQ, à l'attention d'Isabelle Gingras, provenant vraisemblablement de l'intimé, laquelle a été reçue le 12 février 2020.

[123] Dans cette enveloppe, on y retrouve uniquement 11 dossiers d'emprunteurs.

[124] À l'aide de la pièce P-37, soit la demande de dossiers complets d'Isabelle Gingras en date du 4 décembre 2019, la syndique adjointe identifie les dossiers qui se trouvent dans l'enveloppe.

[125] Il n'y avait rien d'autre dans l'enveloppe.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 18

[126] Dans les fichiers *Constellio* de l'OACIQ, on retrouve uniquement les 11 dossiers qui sont dans l'enveloppe.

[127] Contre-interrogée par Me Desjardins, la syndique adjointe est forcée d'admettre qu'elle n'a jamais exercé quelque contrôle que ce soit sur les dossiers transmis par l'intimé.

[128] L'avocat de l'intimé attire l'attention de la syndique adjointe sur l'objet du courriel P-37 d'Isabelle Gingras, et lui fait remarquer que la demande ne concerne que Centres Hypothécaires Dominion Accès inc. et non pas 9265-2791 Québec inc., soit la société par actions de l'intimé, Capital Garanti.

[129] La syndique adjointe est quand même d'avis que l'intimé devait faire parvenir les dossiers des clients de Capital Garanti même si ceux-ci n'avaient pas signé de contrat de courtage avec Centres Hypothécaires Dominion Accès inc. Suivant son témoignage, le courtier a l'obligation de *transmettre ce que le syndic lui demande*.

### 3. Le témoignage de M. Olivier Jean<sup>24</sup>

[130] Me Martel procède à l'interrogatoire de son deuxième témoin.

[131] Il est courtier hypothécaire depuis environ 5 ans. En 2016, il est rattaché au Centre Hypothécaires Dominion Accès inc. et son dirigeant d'agence est l'intimé. Toujours en 2016, la plus grande partie de sa pratique consiste à faire des refinancements hypothécaires.

[132] L'agence s'occupait de prendre les rendez-vous avec les clients. Ses semaines étaient bien remplies. Avant les rencontres, Steeve Tremblay faisait la cueillette des informations auprès des clients afin de monter le dossier pour le rendez-vous.

[133] La prospection des clients s'effectuait en deux étapes. Dans un premier temps, via des *cold calls* exécutés par des téléphonistes et dans un deuxième temps, Steeve Tremblay communiquait par téléphone pour solliciter les clients démontrant un intérêt et, le cas échéant, recueillir leurs informations pour les fins du rendez-vous.

[134] Les dossiers étaient attribués par l'agence en fonction de certains territoires assignés à ses courtiers.

---

<sup>24</sup> Le 13 mai 2021, le Comité a ordonné que la mention suivante précède et accompagne toute publication, diffusion ou communication, en tout ou en partie, en référence au témoignage d'Olivier Jean et/ou toute publication mentionnant le nom de ce dernier, à savoir : « Olivier Jean n'a fait l'objet d'aucune accusation disciplinaire auprès de l'OACIQ et le fait qu'il soit identifié dans certains documents au dossier et qu'il rende témoignage dans la présente affaire ne saurait constituer la preuve qu'il aurait pu commettre une quelconque infraction disciplinaire. »

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 19

[135] Sur la question à savoir quel était le rôle de l'intimé dans l'attribution et la supervision des dossiers, le témoin est d'avis que son rôle consistait à fournir des dossiers à ses courtiers. Bref, un rôle essentiellement de gestionnaire.

[136] Selon M. Jean, l'agence de l'intimé était attrayante parce que le courtier n'avait pas à faire de prospection. L'agence lui fournissait un rendez-vous avec un client déjà partiellement qualifié et un dossier monté.

[137] Quant aux prêteurs privés, il savait qu'une société par actions qui avait des activités à l'interne offrait des prêts privés aux emprunteurs qui pouvaient en avoir besoin.

[138] Me Martel exhibe la pièce P-55 au témoin. Il s'agit d'un courriel que Charles Bernier transmet à M. Jean en date du 29 juin 2016 au sujet des services offerts par les firmes Urgence Crédit, Capital Garanti et Financement Instant.

[139] M. Jean nous dit qu'en premier lieu, il faisait affaire avec les prêteurs A si le ratio d'endettement, la cote de crédit et la valeur de la propriété le permettaient. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, le prêteur A n'acceptera pas de prêter. Dans un tel contexte, il dirige le dossier vers des prêteurs B. Ces derniers peuvent accepter des emprunteurs avec des dossiers de crédit abimés. Cependant, ils sont plus stricts sur la localisation de la propriété, qui doit être située dans une grande ville. Si l'emprunteur est encore refusé par un prêteur B, il reste toujours la possibilité de financer par l'entremise d'un prêteur privé.

[140] S'il devait financer avec un prêteur privé, il choisissait celui qui offrait le taux d'intérêt le moins élevé.

[141] À l'époque, il travaillait avec 3 prêteurs privés, soit Capital Transit, Capital Express et Capital Garanti. Son contact chez Capital Garanti était principalement Charles Bernier et ultimement l'intimé.

[142] M. Jean dit connaître M. Leullier Masse puisqu'il travaillait dans les bureaux de Centres Hypothécaires Dominion Accès inc. durant la période où il travaillait à cet endroit. À son avis, M. Leullier Masse travaillait pour le compte d'Urgence Crédit et Capital Garanti dans une autre section du bureau.

[143] M. François Baillargeon Bouchard est l'un de ses amis d'enfance et un collègue de travail.

[144] Me Martel exhibe la pièce P-19 au témoin. M. Jean reconnaît le document et son écriture sur le document, sauf à la page 14. L'intimé lui a remis cette liste au mois de janvier 2017 afin qu'il puisse faire de la sollicitation de clientèle. Il a fait une centaine d'appels. La sollicitation n'a pas été concluante.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 20

[145] Cette liste a refait surface lorsque l'OACIQ s'est présenté au bureau de l'agence. Selon le témoin, cette liste a été donnée à l'intimé par M. Leullier Masse. Suite à son départ de l'agence de l'intimé, il a consulté son avocat au sujet de la liste. Bref, à cause des reportages dans les médias, la bannière *Dominion Lending Center*, a placé l'agence sur la *sellette*.

[146] La police l'a rencontré parce qu'il travaillait pour l'agence de l'intimé.

[147] L'intimé lui a dit qu'il n'y avait pas d'inquiétudes à avoir, sans plus.

[148] Contre-interrogé par Me Desjardins, M. Jean rajoute entre autres ce qui suit :

- au mois d'octobre 2019, il ne se souvenait plus de la liste P-19;
- l'OACIQ ne lui a jamais dit de s'abstenir d'utiliser la liste;
- en janvier 2017, il avait 6 mois d'expérience;
- à son avis et à l'époque, il considérait que les informations contenues à la pièce P-19 n'étaient pas du tout suspectes;
- il n'a aucune connaissance de la transaction de vente intervenue entre l'intimé et M. Leullier Masse;
- à son avis, le solde hypothécaire d'un emprunteur peut se calculer;
- le crédit rotatif est constitué des marges et cartes de crédit;
- Capital Garanti pouvait faire un prêt même s'il y avait un créancier hypothécaire en premier rang, et ce, considérant le plafond de 80 % en cas de refinancement;
- quant aux chefs 1f) et 2b), cet emprunteur ne pouvait pas se faire financer par un prêteur A, ni B, elle avait une trop mauvaise cote de crédit et en plus, elle restait en région;
- quant aux chefs 1g) et 2c), les prêteurs A et B refusent de le financer, de plus, habituellement, les prêteurs privés ne font pas de prêt dans Charlevoix;
- relativement aux chefs 1l) et 2a), à cause d'un crédit abimé, ces emprunteurs ne pouvaient pas obtenir du financement d'un prêteur A ou B, au motif que l'un des emprunteurs était aux études, que l'autre n'était pas libéré d'une proposition concordataire et que la propriété était située à Lotbinière;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 21

- il n'a aucun intérêt dans Capital Garanti;
- selon le témoin, c'était Capital Garanti qui payait ses frais de courtage;
- l'intimé ne lui a jamais demandé de lui envoyer des prêts privés;
- Capital Garanti avait des locaux séparés, lesquels étaient verrouillés avec un code d'accès numérique.

[149] En ré-interrogatoire, Me Martel établit ce qui suit :

- que c'était la première fois que M. Jean voyait une liste de clients potentiels;
- qu'il ne sait pas qui avait le code d'accès au local de Capital Garanti.

[150] Sur l'affirmation du témoin prévoyant que c'était Centres Hypothécaires Dominion Accès inc. qui payait ses frais de courtage dans le cadre d'un prêt privé, Me Martel exhibe une facture de Centres Hypothécaires Dominion Accès inc. datée du 1<sup>er</sup> mai 2019 à l'emprunteur décrit aux chefs 1f) et 2b)<sup>25</sup>.

[151] Cette facture démontre que l'emprunteur a été facturé la somme de 1 800 \$ à titre de frais de courtage pour une transaction qui s'est soldée par une hypothèque en faveur de Capital Garanti.

[152] Selon M. Jean, cette somme de 1 800 \$ n'est pas prévue au contrat de courtage P-36f). Ce contrat s'inscrit dans le cadre d'un prêt octroyé par un prêteur A. Si le dossier se rend jusqu'à un prêt privé, c'est dans l'offre de prêt de Capital Garanti que les frais de courtage sont prévus<sup>26</sup>.

[153] Selon le témoin, la facture P-68 serait conforme puisque tous les frais de courtage devaient *rentrer* par l'agence Centres Hypothécaires Dominion Accès inc.

#### **4. Le témoignage de M. Marc-Olivier Tanguay**

[154] M. Tanguay est courtier hypothécaire depuis 2012. Entre 2013 et 2016, il est rattaché à Centres Hypothécaires Dominion Accès inc.

[155] Sur la prospection de clients, l'intimé possédait une firme de télémarketing qui faisait

---

25 Pièce P-68;

26 Voir la pièce P-36f), au paragraphe 2.07 de l'Offre de prêt d'argent H2019006 de Capital Garanti;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 22

des appels téléphoniques pour solliciter de nouveaux clients. Par la suite, les clients intéressés passaient par un chef téléphonique et enfin, les clients étaient attribués par l'intimé pour fin de rendez-vous.

[156] En 2016, les personnes suivantes ont un bureau physique à l'agence : Marc-Olivier Tanguay, Steeve Tremblay, Julien Ouellet et l'intimé.

[157] D'autres personnes ont des bureaux adjacents à l'agence, soit Charles Bernier et François Baillargeon Bouchard ainsi que des adjointes administratives.

[158] En 2016, il quitte l'agence parce qu'il veut partir à son compte.

[159] Il connaît M. Baillargeon Bouchard depuis le CÉGEP. Ils sont amis.

[160] Entre 2015 et 2016, il obtient son permis de l'AMF à titre de représentant en assurance de personnes. Il commence donc sa carrière en assurance de personnes en 2016.

[161] Aujourd'hui, il consacre environ 80 % de ses activités au courtage hypothécaire et le reste, en assurance de personnes.

[162] En 2016, pour la prospection de clients, il utilise le télémarketing, des accroche-portes et de la publicité radio.

[163] Quant à sa connaissance au niveau des listes de clients potentiels, entre 2012 et 2016, le témoin est abonné à *Quickpotek*, un système informatique qui génère de la clientèle en utilisant le Registre foncier du Québec. Bref, il s'agit d'une liste de clients potentiels que l'on peut acquérir. Selon le témoin, dans les listes de *Quickpotek*, on retrouve usuellement les renseignements suivants :

- nom, adresse et numéro de téléphone;
- l'endettement hypothécaire du client : soit le montant du prêt, le taux d'intérêt et le versement mensuel de l'emprunteur.

[164] M. Leullier Masse lui a vendu des listes dans le passé. Il a connu M. Leullier Masse dans les bureaux de l'intimé en 2017. À sa connaissance, M. Leullier Masse travaillait avec l'intimé dans le domaine des prêts privés.

[165] Me Martel exhibe la liste de clients potentiels P-17 au témoin.

[166] Il s'agit d'un document de 70 pages qu'il a acheté de M. Leullier Masse en janvier 2019. Ce document a été en quelque sorte nettoyé par le témoin.

[167] En effet, en plus des renseignements qui apparaissent sur la pièce P-17, le

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 23

document original reçu de M. Leullier Masse, comportait également des informations relativement au crédit rotatif des clients figurant sur la liste.

[168] Ces renseignements lui permettaient d'avoir de l'information sur les dettes personnelles des clients au niveau de marges et cartes de crédit.

[169] Avant l'achat de cette liste, à l'automne 2018, M. Leullier Masse le contacte et l'informe qu'il a une liste de prospects à lui offrir de clients avec des prêts hypothécaires ainsi que des dettes personnelles, cette dernière forme d'endettement étant très recherché pour cibler des clients potentiels ayant des besoins en matière de refinancement hypothécaire.

[170] Plus tard, ils s'entendent pour une liste de 5000 clients potentiels et M. Leullier Masse lui remet la liste au mois de janvier 2019. Le prix de vente est de 3 000 \$.

[171] Le témoin louvoie et refuse de répondre à la question « Quel est l'avantage de cette liste de M. Leullier Masse versus les listes de *Quickpotek*? » Portant quelques secondes plus tôt, il affirme sans réserve que l'avantage se situe au niveau des renseignements sur l'endettement personnel des clients potentiels, information recherchée en refinancement hypothécaire. Il préfère dire que le prix de 3 000 \$ était plus avantageux que celui de *Quickpotek*.

[172] La liste achetée est remise à ses employés afin qu'ils puissent faire de la sollicitation.

[173] Lorsqu'on lui demande pourquoi il a retiré de la liste les données quant à l'endettement personnel, il affirme que c'est dans le but d'éviter du favoritisme envers certains clients puisqu'il veut que tous les clients soient appelés de la même façon par ses employés.

[174] Il a détruit la clé USB contenant la liste de clients potentiels lorsque le vol de données de Desjardins a fait rage dans les médias.

[175] Contre-interrogé, M. Tanguay déclare notamment ce qui suit :

- avant le mois de juin 2019, il n'avait jamais pensé avoir acheté une liste illégale;
- la liste avait uniquement un peu plus de renseignements que celles de *Quickpotek*;
- lorsqu'il achète la liste, il ne soupçonne rien;
- bien plus, il n'avait rien à soupçonner sur M. Leullier Masse;
- les dettes personnelles se retrouvant sur la liste ne l'ont pas alerté;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 24

- la liste était de très faible qualité puisqu'il n'a fait que 3 transactions sur 5000 noms;
- il ne sait pas si les renseignements sur les dettes personnelles dans la liste proviennent du vol de données chez Desjardins;
- pour calculer une prime d'assurance invalidité et vie dans le cadre d'un prêt hypothécaire, on a qu'à avoir l'âge de l'emprunteur.

## 5. Le témoignage de l'intimé Mathieu Joncas

[176] La partie plaignante fait entendre l'intimé. Ci-après l'essentiel de son témoignage.

[177] Il est courtier immobilier depuis 2009. En 2012, il fonde sa propre agence *Procourtier*. En 2014, il devient dirigeant d'agence.

[178] Dans le cadre de la sollicitation de clients pour *Procourtier*, l'intimé recherchait principalement des clients qui avaient une deuxième hypothèque ou qui avaient déjà eu dans le passé une deuxième hypothèque.

[179] À cette époque, il utilisait des listes de clients potentiels qui provenaient du Registre foncier. À ce sujet, il reconnaît qu'il a fait faire un robot informatique qui colligeait des informations pertinentes au Registre foncier, particulièrement des actes d'hypothèque de deuxième rang.

[180] Il utilisait aussi le *411* pour effectuer des recherches de clients potentiels de même que *Quickpotek*.

[181] Depuis 2012, il opère également une firme de télémarketing qui effectue des *cold calls* via des téléphonistes de première ligne. De plus, son modèle d'affaires vise à donner une clientèle quasi qualifiée à ses courtiers hypothécaires.

[182] Quant à *Capital Garanti*, depuis le resserrement des règles hypothécaires par le ministre fédéral des Finances, Jim Flaherty, cette société se spécialise dans des prêts privés pour combler les besoins des clients au-delà du pourcentage de 80 % de la valeur de la propriété autorisée par le Gouvernement du Canada dans les cas de refinancement.

[183] Selon l'intimé, le prêt privé de *Capital Garanti* est toujours postérieur au prêt hypothécaire de premier rang.

[184] Par ailleurs, la cueillette d'information obtenue par *Centres Hypothécaires Dominion Accès inc.* sert à *Capital Garanti* s'il doit y avoir un prêt privé.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 25

[185] De plus, il exécute et fait signer un avis de divulgation pendant le mandat hypothécaire lorsqu'il y a un risque ou une possibilité qu'un prêt privé soit nécessaire pour combler les attentes ou besoins du client.

[186] Capital Garanti ne prête pas en première ligne. C'est uniquement si les prêteurs A et B refusent que le prêt privé devient une option viable.

[187] Par la suite, l'intimé nous explique dans quelle situation il intervient avec un prêt privé, pour quels motifs et dans quelles circonstances.

[188] Questionné sur les factures P-68, P-69 et P-70, l'intimé confirme qu'elles ne se retrouvaient pas dans les dossiers des transactions, mais juste dans un registre de comptabilité.

[189] C'est l'adjointe de l'intimé, Mme Denise Lepage, qui a transmis les dossiers à la partie plaignante.

[190] Relativement aux listes de clients potentiels qu'il a achetées de M. Leullier Masse, il lui avait demandé de cibler particulièrement des clients de Desjardins parce que ceux-ci résident souvent en région et que Desjardins ne leur offre pas des taux d'intérêt concurrentiels. En fait, lorsqu'il a commandé la liste de M. Leullier Masse, il lui a dit qu'il voulait avoir uniquement des clients qui avaient des prêts hypothécaires avec Desjardins dans des secteurs précis.

[191] L'intimé reconnaît que c'est lui qui a remis la liste de clients potentiels P-19 à M. Jean. L'échantillon, selon l'intimé. Par la suite, il a acheté de M. Leullier Masse une liste de 150 000 noms.

[192] L'intimé déclare qu'il n'a pas demandé à M. Leullier Masse de quelle façon il avait obtenu les renseignements se trouvant sur la liste au motif que celle-ci avait été laissée dans son pigeonier de bureau. De plus, avant même d'obtenir l'échantillon, lorsque M. Leullier Masse lui propose la liste, il ne cherche pas à savoir de quelle manière il s'est procuré les données financières.

[193] Par la suite, lorsqu'il en a pris connaissance de façon sommaire, il s'est demandé par contre de quelle façon les renseignements avaient pu être obtenus. Il savait que les primes d'assurance mensuelles pouvaient être calculées par tranche de 1 000 \$ du solde hypothécaire tout simplement en ayant l'âge de l'emprunteur. Quant au solde hypothécaire, il peut facilement être calculé selon l'intimé. Rien n'aurait attiré son attention, pas même les renseignements au sujet du crédit rotatif des emprunteurs. Bien plus, l'intimé nous dit que les dettes personnelles des emprunteurs ne l'intéressent pas lorsqu'il fait du télémarketing.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 26

[194] Me Martel revient sur la séquence au cours de laquelle l'intimé prend la liste laissée dans son pigeonier. L'intimé affirme que lorsqu'il a regardé la liste, il a remarqué qu'il y avait un peu plus d'information qu'à l'habitude. À la question, qu'elles sont ces informations, l'intimé identifie uniquement les primes d'assurance et la valeur de la propriété. Il ne parle pas du crédit rotatif.

[195] Selon le témoin, un numéro d'assurance sociale constitue une donnée confidentielle. Une date de naissance pourrait aussi être un renseignement confidentiel, sauf que plusieurs personnes la publient sur les réseaux sociaux.

[196] Un solde de compte bancaire ainsi qu'un solde de compte REER peuvent aussi être considérés comme confidentiels de l'avis de l'intimé.

[197] Questionné sur son interrogatoire du 30 octobre 2019 (P-34) à la page 55, lignes 22 à 24, à savoir quels sont les critères démographiques qu'il n'utilise pas, l'intimé n'est pas en mesure de répondre.

[198] Autre question importante, Me Martel demande à l'intimé pourquoi il n'a pas dit à la syndique Poirier le 30 octobre 2019 qu'il voulait avoir une liste de clients potentiels qui avaient des hypothèques chez Desjardins? L'intimé déclare qu'il ne s'est pas fait poser une question à ce sujet. Plus tard, il reconnaît finalement qu'il n'a pas mentionné lors de l'enquête qu'il avait acheté de M. Leullier Masse une liste de clients potentiels qui avaient des prêts hypothécaires avec Desjardins.

[199] La liste de 150 000 noms a été utilisée par les téléphonistes, lesquelles en ont disposé ou détruite au fur et à mesure.

[200] Difficilement, l'intimé concède qu'il a remis son ordinateur à zéro.

[201] Ceci étant, Me Martel termine son interrogatoire de l'intimé.

[202] Suite à plusieurs échanges entre le vice-président du Comité et les procureurs, Me Martel déclare sa preuve close afin que l'intimé puisse présenter une courte défense.

### **C. LA DÉFENSE DE L'INTIMÉ**

[203] L'intimé fait une courte défense afin de commenter ses communications avec Isabelle Gingras au sujet de son registre des avis de divulgation.

[204] À cette fin, son procureur lui exhibe la pièce I-3, laquelle est introduite en preuve malgré l'objection de Me Martel, puisque l'intimé est l'une des parties aux courriels.

[205] Cela étant, l'intimé nous explique en long et large les circonstances entourant les échanges de courriels avec Mme Gingras.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 27

## D. LES PLAIDOIRIES

### 1. Par la partie plaignante

[206] Me Martel débute en nous référant à l'arrêt *Bisson c. Lapointe*<sup>27</sup> sur la notion de la prépondérance de la preuve. Quant à la crédibilité et la fiabilité des témoignages, l'avocate nous renvoie au jugement du juge Guy Cournoyer, alors qu'il était à la Cour supérieure, dans l'affaire *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*<sup>28</sup>.

[207] Cela étant, Me Martel aborde en premier lieu la plainte 33-20-2200.

[208] À son avis, le Comité doit retenir, comme article de rattachement sur les chefs 1a) et 1b), l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[209] Selon la procureure, le Comité doit se poser la question suivante : qu'est-ce qu'un courtier prudent et diligent aurait fait dans les mêmes circonstances ? Il doit s'assurer que les données confidentielles qu'il obtient ont été obtenues avec le consentement des personnes intéressées. À ce sujet, elle nous invite à prendre connaissance des articles 37 et 2934 du *Code civil du Québec* et de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*<sup>29</sup>.

[210] De plus, afin d'analyser le comportement de l'intimé sur le plan déontologique, les textes législatifs et réglementaires doivent recevoir une application large afin de protéger le public et non pas l'intimé, comme nous l'enseigne la Cour d'appel dans l'arrêt *Tremblay c. Dionne*<sup>30</sup>.

[211] Selon la partie plaignante, le Comité doit se servir du gros bon sens dans son analyse afin de venir à la conclusion que la liste P-19 comporte des renseignements confidentiels. Bref, nul besoin d'un expert pour venir à une telle conclusion, tel que la Cour d'appel le mentionne dans l'arrêt *Courchesne c. Castiglia*<sup>31</sup>.

[212] Autre question que le Comité devra se poser, est-ce probable que l'intimé a commis une infraction sur le chef 1, lorsqu'on peut y voir, au cent près, le solde hypothécaire dû, l'endettement au niveau du crédit rotatif (dettes personnelles) ainsi que les primes mensuelles d'assurance versées, soit des renseignements confidentiels relatifs aux

---

27 2016 QCCA 1078 (CanLII);

28 2010 QCCS 1763 (CanLII);

29 RLRQ, c. P-39.1;

30 2006 QCCA 1441 (CanLII);

31 2009 QCCA 2303 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 28

clients potentiels qui figurent sur la liste.

[213] Selon l'avocate, Marc-Olivier Tanguay a détruit sa clé USB lorsque le vol de données de Desjardins a fait surface. Quant à M. Jean, il remet la liste à son avocat.

[214] Dans un tel contexte, est-ce que la version de l'intimé est crédible? Est-ce probable que l'intimé ne regarde pas véritablement les informations qui se retrouvent sur la liste P-19 et qu'ensuite, il paie 100 000 \$ pour obtenir des milliers de clients potentiels?

[215] Bref, Me Martel nous demande de réfléchir à savoir si la version de l'intimé a du sens, si elle est vraisemblable dans les circonstances.

[216] Dans ce sens, elle nous invite à prendre connaissance de la décision rendue par le Tribunal administratif des marchés financiers dans l'affaire *AMF c. Baillargeon Bouchard*<sup>62</sup>, particulièrement aux paragraphes 2, 27, 29, 114, 116, 122, 123 et 144 de cette décision.

[217] À l'instar de M. Baillargeon Bouchard, l'intimé a acheté de M. Leullier Masse des listes qui visaient des clients de Desjardins. Tout comme M. Baillargeon Bouchard, l'intimé ne pose aucune question à M. Leullier Masse sur la provenance des renseignements et la précision des données décrite sur la liste. L'intimé ne pose aucune question non plus à M. Leullier Masse à savoir si les clients potentiels avaient consenti à la divulgation de leurs renseignements personnels.

[218] Sur le chef 2, Me Martel est d'avis que l'intimé ne parle jamais de Desjardins devant la syndique Poirier, seulement devant le Comité. Au mois d'octobre 2019, devant la syndique Poirier, tout est banal pour l'intimé. Il ne voit pas de problème.

[219] Toujours sur le chef 2, l'avocate de la partie plaignante nous demande d'analyser son témoignage et son attitude générale, afin de déterminer si l'intimé est franc lors de son entrevue du 30 octobre 2019. Bref, fait-il un effort raisonnable pour dire la vérité?

[220] À titre d'exemple seulement, Me Martel attire notre attention à la page 55 de l'entrevue P-34 pour nous dire qu'au cours de ce passage, le moment était parfait pour en venir à Desjardins et dire à la syndique Poirier qu'il avait demandé à M. Leullier Masse une liste de clients de Desjardins. Même chose aux pages 13 et 14 de l'entrevue P-34, selon Me Martel, le moment était propice de parler de la liste des clients de Desjardins qu'il avait achetée.

[221] Suivant l'avocate, il est manifeste que l'intimé ne collabore pas. Il devait tout simplement dévoiler qu'il avait acheté des données relativement à des clients qui avaient des prêts hypothécaires chez Desjardins.

---

32 2021 QCTMF 3 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 29

[222] Mais ce n'est pas du tout ce qu'il fait, selon l'avocate, il essaye plutôt d'ergoter et de louvoyer afin de ne pas parler de Desjardins.

[223] Me Martel discute par la suite de la plainte 33-20-2203, débute son argumentaire sur la notion de conflit d'intérêts et nous dit que l'avis de divulgation ne dédouane pas le courtier hypothécaire. À ce sujet, elle nous invite de nouveau à prendre connaissance du jugement du juge Simon Ruel, alors qu'il siégeait à la Cour supérieure, dans l'affaire *Gardner c. Lavoie*<sup>33</sup>.

[224] Sur les chefs 2a), 2b) et 2c), Me Martel nous réfère respectivement aux pièces P-36l), P-36f) et P-36g) et plaide que ces infractions sont en lien avec le conflit d'intérêts de l'intimé puisque lorsqu'il acquiert un intérêt dans un immeuble par hypothèque, il ne peut pas facturer.

[225] Quant au chef 3, soit celui qui concerne l'entrave à l'enquête d'Isabelle Gingras, Me Martel nous renvoie à la preuve documentaire, plus particulièrement les pièces P-37, P-38, P-39, P-41, P-42, P-43 et P-44 de même qu'à l'enveloppe reçue le 12 février 2020 par Isabelle Gingras.

[226] Bref, seuls 11 dossiers auraient été transmis par l'intimé. Selon Me Martel, l'enveloppe le prouve.

## 2. Par la partie intimée

[227] Me Desjardins nous dit que nous devons faire preuve de courage au motif qu'il existe dans ce dossier beaucoup de pression publique pour trouver un coupable. Selon l'avocat, la syndique adjointe nous demande de faire un exemple du cas de l'intimé.

[228] Me Desjardins nous met aussi en garde. L'opinion de qui que ce soit dans ce dossier ne constitue pas une preuve.

[229] À son avis également, nous devons nous fier à deux choses : le bon sens et à la preuve.

[230] Bref, selon l'avocat, la clé se trouve dans les faits et la logique juridique.

[231] Fait important, selon la partie intimée, les 2 enquêtes sont incomplètes et bâclées. Il y a donc absence de preuve selon Me Desjardins. En voici quelques exemples :

---

33 2015 QCCS 1484 (CanLII), plus particulièrement aux paragraphes 91 à 100;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 30

- lors de l'entrevue du 30 octobre 2020, la syndique Poirier n'exhibe pas la liste P-19 à M. Joncas pour lui rafraîchir la mémoire;
- quant au solde hypothécaire, la syndique adjointe n'a jamais véritablement enquêté l'affaire ce qui lui aurait permis de constater que les paramètres de l'équation sont publics;
- la syndique adjointe part du principe que les renseignements sont confidentiels et ne se pose aucune question;
- elle n'a pas contacté les firmes JLR et Quickpotek;
- quant à l'ordinateur de l'intimé, elle ne communique jamais avec celui qui l'a réparé;
- quant aux pièces P-24, P-25 et P-26, soit les courriels de Sun Life, il s'agit d'un tissu de mensonges que la syndique adjointe fait défaut d'enquêter.

[232] Quant aux données que la syndique adjointe considère confidentielles, en vertu de la section III de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, il revient à ceux qui colligent les données de s'assurer d'obtenir le consentement des personnes concernées et en l'absence de soupçon, selon Me Desjardins, l'acheteur d'une liste de clients potentiels n'aurait pas l'obligation de faire des vérifications. D'ailleurs, l'intimé, M. Jean ainsi que M. Tanguay n'ont rien vu dans les listes qui pouvaient laisser présager une illégalité.

[233] Sur le crédit rotatif apparaissant sur la liste P-19, considérant l'absence totale de collaboration de Desjardins, l'avocat de l'intimé nous dit que nous n'en savons rien. Bref, la défense est d'avis que la preuve n'est pas prépondérante qu'il s'agirait de dettes personnelles des clients qui figurent sur la liste.

[234] Quant à l'entrevue du 30 octobre 2020 et la pièce P-34, certes l'intimé n'a pas dit que la liste comportait le solde hypothécaire, le taux d'intérêt ou le crédit rotatif. Rien de plus normal selon l'avocat de l'intimé, il a vu la liste (P-19) quelques secondes et l'a remise à M. Jean. Certaines des réponses de l'intimé étaient possiblement maladroitement, mais, à son avis, il ne s'agit pas d'une entrave à l'enquête de la syndique.

[235] Relativement à la plainte 33-20-2203, Isabelle Gingras aurait dû être devant nous puisque Mme Pinet n'était pas au dossier à ce moment. En l'absence de Mme Gingras, la preuve du syndic ne peut pas être prépondérante.

[236] Sur l'article 19 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, selon l'avocat de l'intimé, il appert que cette disposition prohibe que le courtier soit pour le même prêt, mais ne

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 31

semble pas empêcher le courtier de faire un prêt une fois son contrat de courtage terminé.

[237] Me Desjardins nous remet un tableau qui fait état de sa position sur les chefs 1b) à 1l) ainsi que sur les chefs 2a), 2b) et 2c) de la plainte 33-20-2203.

[238] Voilà l'essentiel des représentations des parties.

## E. ANALYSE ET DÉCISION

### a. Sur le fardeau de la preuve

[239] La preuve présentée par la partie plaignante doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités.

[240] À ce sujet, voici ce que le juge Martin Vauclair de la Cour d'appel écrit dans l'arrêt *Bisson c. Lapointe*<sup>34</sup> :

*« [64] Bien que cela ne soit pas strictement nécessaire aux fins de l'appel, ayant déterminé que la Cour supérieure était fondée à intervenir en raison du premier moyen, j'estime qu'elle a eu raison de réagir aux propos des juges majoritaires concernant le fardeau de preuve en matière disciplinaire. En outre, lorsque ces derniers affirment qu'il ne suffit pas au plaignant de prouver que « sa théorie est plus probable que celle du professionnel », j'admets que le propos est difficilement conciliable avec la norme de la preuve prépondérante. J'ai toutefois du mal à en comprendre le sens puisque les juges reconnaissent, au même paragraphe, que le fardeau est celui de la preuve prépondérante. De même, si les juges majoritaires laissent entendre que les conséquences d'une décision ont une incidence sur l'exigence de la norme de la preuve prépondérante, cette observation est contraire à la jurisprudence.*

*[65] Dans la mesure où les propos tenus par les juges majoritaires expriment une norme différente, ils sont erronés.*

*[66] Il est bien établi que le fardeau de preuve en matière criminelle ne s'applique pas en matière civile. Il est tout aussi clair qu'il n'existe pas de fardeau intermédiaire entre la preuve prépondérante et la preuve hors de tout doute raisonnable, peu importe le « sérieux » de l'affaire. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt F.H. c. McDougall, a explicitement rejeté les approches préconisant une norme de preuve variable selon la gravité des allégations ou de leurs conséquences.*

*[67] Cependant, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités. Comme démontré plus haut, le Conseil avait bien à*

<sup>34</sup> *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 32

*l'esprit cette norme et la proposition des juges majoritaires qui soutient le contraire est, avec égards, injustifiée.*

*[68] Comme le rappelle la Cour suprême, « [a]ussi difficile que puisse être sa tâche, le juge doit trancher. Lorsqu'un juge consciencieux ajoute foi à la thèse du demandeur, il faut tenir pour acquis que la preuve était, à ses yeux, suffisamment claire et convaincante pour conclure au respect du critère de la prépondérance des probabilités »*

(références omises, notre soulignement)

[241] Autrement dit, le Comité doit analyser la preuve et se questionner à savoir ce qui est le plus probable, le plus vraisemblable dans les circonstances.

[242] C'est à la lumière de ce qui précède que nous examinerons et évaluerons l'ensemble de la preuve administrée devant nous.

#### **b. Sur la crédibilité des témoins**

[243] Dans son analyse des témoignages, le Comité doit évaluer la crédibilité et la fiabilité des versions données par les témoins entendus. Dans l'affaire *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*<sup>35</sup>, le juge Cournoyer résume comme suit les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins :

« 1) *L'intégrité générale et l'intelligence du témoin;*

2) *Ses facultés d'observation;*

3) *La capacité et la fidélité de la mémoire;*

4) *L'exactitude de sa déposition;*

5) *Sa volonté de dire la vérité de bonne foi;*

6) *Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;*

7) *Le caractère évasif ou les réticences de son témoignage;*

8) *Le comportement du témoin;*

9) *La fiabilité du témoignage;*

10) *La compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve et l'existence de contradictions avec les autres témoignages et preuves.* »

(notre emphase, référence omise)

<sup>35</sup> Précitée, note 28, 2010 QCCS 1763 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 33

[244] Plus récemment, dans une affaire criminelle, voici de quelle manière la juge Mélanie Hébert J.C.Q. aborde les notions de fiabilité et crédibilité dans l'affaire *R. c. Rozon*<sup>36</sup> :

« [43] Les notions de fiabilité et de crédibilité diffèrent. La crédibilité réfère à la personne, à ses caractéristiques personnelles, par exemple son honnêteté et son intégrité qui, peuvent se manifester dans son comportement ou dans la façon dont elle répond aux questions. La crédibilité est liée à la sincérité du témoignage et à la véracité des propos tenus. En ce sens, elle est intangible. La fiabilité réfère à la valeur du récit relaté par la personne qui témoigne, c'est-à-dire, à sa capacité d'observer, de se remémorer et de relater un fait. La fiabilité est liée à l'exactitude ou à la justesse du témoignage. Elle présente donc l'avantage de s'appuyer sur une démarche objective. La personne qui témoigne peut honnêtement croire que son témoignage est véridique, alors qu'il n'en est rien et ce, tout simplement parce qu'elle se trompe. La crédibilité de la personne qui témoigne ne rend pas nécessairement son témoignage fiable. »

[44] L'analyse de la fiabilité et de la crédibilité d'un témoignage tient notamment compte des réponses données par le témoin lors de son interrogatoire et de son contre-interrogatoire. Par les questions qu'ils posent au témoin, les avocats tentent de faire ressortir les forces ou les faiblesses du témoin en lien avec la fiabilité et la crédibilité de son témoignage. Le passage du temps affecte la mémoire humaine. Plus le temps passe, plus il y a de chance qu'il y ait distorsion des souvenirs. Le temps qui s'écoule est donc un facteur à considérer lors de l'évaluation de la fiabilité d'un témoignage. Naturellement, plus le témoignage est déterminant quant à la culpabilité ou à l'innocence de la personne accusée, plus la question de la fiabilité de ce témoignage devient importante. »

(références omises, notre emphase)

[245] En gardant à l'esprit ce qui précède et dans un contexte de recherche de la vérité, nous évaluerons le témoignage de chacun des acteurs qui ont déposé devant nous.

### c. Sur les chefs 1a) et 1b) de la plainte 33-20-2200

[246] Le chef 1a) reproche à l'intimé d'avoir acheté d'un tiers des listes de potentiels clients comportant des renseignements confidentiels sans se soucier ou s'assurer que ces personnes aient consenti à la transmission de leurs données personnelles.

[247] Le chef 1b) lui reproche d'avoir remis une liste de clients potentiels comportant des renseignements confidentiels à un courtier hypothécaire afin qu'il sollicite les clients mentionnés à la liste.

[248] L'intimé ne conteste l'achat d'une liste. Il admet avoir payé environ 100 000 \$ à M.

---

36 2020 QCCQ 8498 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 34

Leullier Masse pour l'achat d'une liste d'environ 150 000 à 200 000 clients potentiels<sup>37</sup>.

[249] Au cours de l'audition, l'intimé rajoutera qu'il voulait avoir une liste de clients qui avaient des prêts hypothécaires chez Desjardins, des dettes personnelles et des clients qui ne résidaient pas dans la ville de Québec, mais plutôt en périphérie<sup>38</sup>. Sa défense repose essentiellement sur le fait que les renseignements qui se trouvent sur *l'échantillon* et la liste achetée, subséquemment détruite, ne sont pas confidentiels.

[250] Cela étant, de nombreuses dispositions législatives visent à protéger la vie privée de même que les renseignements personnels et/ou confidentiels d'une personne :

[251] La *Charte québécoise des droits et libertés de la personne* le prévoit spécifiquement:

« Art. 5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée. »

[252] Le *Code civil du Québec* contient également des dispositions qui vont dans le même sens:

« Art. 3. Toute personne est titulaire de droits de la personnalité, tels le droit à la vie, à l'inviolabilité et à l'intégrité de sa personne, au respect de son nom, de sa réputation et de sa vie privée.

*Ces droits sont incessibles.*

Art. 35. Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée.

Nulle atteinte ne peut être portée à la vie privée d'une personne sans que celle-ci y consente ou sans que la loi l'autorise. »

[253] Dans cet ordre d'idées, des dispositions législatives régissent les informations qu'on collige sur une personne et permettent de s'assurer qu'elles sont légales et conformes.

[254] On pense notamment à la *Loi sur l'accès à l'information* qui contient les dispositions suivantes:

« Art. 9. Toute personne qui en fait la demande a droit d'accès aux documents d'un organisme public.

*Ce droit ne s'étend pas aux notes personnelles inscrites sur un document, ni aux esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature.*

Art. 89. Toute personne qui reçoit confirmation de l'existence dans un fichier d'un renseignement personnel la concernant peut, s'il est inexact, incomplet

<sup>37</sup> Pièce P-34, à la page 52;

<sup>38</sup> À la pièce P-19, on peut voir que les propriétés des clients potentiels sont situées à Pont-Rouge, Deschambault-Grondines, Saint-Raymond, Beauré, Neuville, Donnacona, Ancienne-Lorette, etc.;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 35

*ou équivoque, ou si sa collecte, sa communication ou sa conservation ne sont pas autorisées par la loi, exiger que le fichier soit rectifié.*

*Art. 90. En cas de contestation relative à une demande de rectification, l'organisme public doit prouver que le fichier n'a pas à être rectifié, à moins que le renseignement en cause ne lui ait été communiqué par la personne concernée ou avec son accord. »*

[255] Le Code civil du Québec contient également des dispositions similaires:

*« Art. 37. Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation.*

*Art. 38. Sous réserve des autres dispositions de la loi, toute personne peut, gratuitement, consulter et faire rectifier un dossier qu'une autre personne détient sur elle soit pour prendre une décision à son égard, soit pour informer un tiers; elle peut aussi le faire reproduire, moyennant des frais raisonnables. Les renseignements contenus dans le dossier doivent être accessibles dans une transcription intelligible.*

*Art. 40. Toute personne peut faire corriger, dans un dossier qui la concerne, des renseignements inexacts, incomplets ou équivoques; elle peut aussi faire supprimer un renseignement périmé ou non justifié par l'objet du dossier, ou formuler par écrit des commentaires et les verser au dossier.*

*La rectification est notifiée, sans délai, à toute personne qui a reçu les renseignements dans les six mois précédents et, le cas échéant, à la personne de qui elle les tient. Il en est de même de la demande de rectification, si elle est contestée.*

*Art. 41. Lorsque la loi ne prévoit pas les conditions et les modalités d'exercice du droit de consultation ou de rectification d'un dossier, le tribunal les détermine sur demande.*

*De même, s'il survient une difficulté dans l'exercice de ces droits, le tribunal la tranche sur demande. »*

(notre emphase, références omises)

[256] La Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé discute également du consentement de la personne concernée :

*« Art. 2. Est un renseignement personnel, tout renseignement qui concerne une personne physique et permet de l'identifier.*

*Art. 12. L'utilisation des renseignements contenus dans un dossier n'est permise,*

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 36

*une fois l'objet du dossier accompli, qu'avec le consentement de la personne concernée, sous réserve du délai prévu par la loi ou par un calendrier de conservation établi par règlement du gouvernement.*

*Art. 13. Nul ne peut communiquer à un tiers les renseignements personnels contenus dans un dossier qu'il détient sur autrui ni les utiliser à des fins non pertinentes à l'objet du dossier, à moins que la personne concernée n'y consente ou que la présente loi ne le prévoie.*

*Art. 14. Le consentement à la collecte, à la communication ou à l'utilisation d'un renseignement personnel doit être manifeste, libre, éclairé et être donné à des fins spécifiques. Ce consentement ne vaut que pour la durée nécessaire à la réalisation des fins pour lesquelles il a été demandé.*

*Un consentement qui n'est pas donné conformément au premier alinéa est sans effet.»*

(notre emphase)

[257] Bref, toutes ces dispositions visent à protéger les renseignements personnels et confidentiels d'une personne.

[258] Or, en l'espèce, la partie plaignante est d'opinion que les renseignements à la pièce P-19 quant au solde hypothécaire, taux d'intérêt, *Crédit rotatif* et primes d'assurance vie et invalidité sont des renseignements confidentiels sur la situation financière des clients qui figurent sur la liste. Fait important, la liste P-19 est la seule liste qui reste des listes achetées par l'intimé de M. Leullier Masse. L'intimé la qualifie d'échantillon.

[259] La syndique adjointe concède cependant que l'on peut faire certains calculs à partir d'information publique, notamment à partir du Registre foncier du Québec, mais que de telles informations ne sont que des estimés et qu'elles ne sont pas à jour lorsque l'hypothèque est renouvelée ou si le débiteur modifie la fréquence ou le montant de ses versements mensuels.

[260] Néanmoins, la situation est tout autre pour ce qui est du *Crédit rotatif* d'une personne. La syndique adjointe est d'avis que le *Crédit rotatif* représente des sommes dues à un prêteur en vertu d'une marge de crédit personnelle et que cette information n'est pas disponible au public. Elle serait donc manifestement confidentielle.

[261] Pour la partie intimée, il n'en est rien. Le calcul du solde hypothécaire peut facilement se faire à partir des informations que l'on retrouve à l'acte d'hypothèque publié au Registre foncier. Évidemment, le taux d'intérêt apparaît aussi à l'acte d'hypothèque publié. Quant aux primes d'assurance vie et invalidité, le calcul est facile à faire avec l'âge de l'emprunteur et les grilles de calcul des banques qui sont publiées sur l'internet. Donc, selon la partie intimée, il ne s'agirait pas de renseignements confidentiels, mais plutôt de calculs effectués à partir de données publiques.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 37

[262] Quant au *Crédit rotatif*, la position de la partie intimée est beaucoup plus fragile.

[263] L'intimé prétend que l'on ne peut pas savoir ce que représentent les chiffres inscrits sous cette rubrique. S'agit-il du crédit disponible ou du solde dû, impossible de le savoir parce que Desjardins n'a pas collaboré avec le syndic dans la présente affaire.

[264] Or, il est clair que l'intimé est un homme intelligent. Cependant, son explication sur le *Crédit rotatif* n'est pas sérieuse, notamment considérant ce qui suit.

[265] Au cours de son témoignage, M. Jean nous dit que le *Crédit rotatif* est constitué des dettes engagées sur des cartes de crédit et/ou marges de crédit<sup>39</sup>. Le Comité est du même avis que M. Jean à ce sujet. Par ailleurs, lors de son témoignage, Marc-Olivier Tanguay témoigne que l'information sur le *Crédit rotatif* ou les dettes personnelles d'un individu est très recherchée lorsque l'on vise à faire du refinancement, notamment, afin de consolider de *mauvaises*<sup>40</sup> dettes personnelles.

[266] Au cours de son témoignage, l'intimé admet qu'il voulait obtenir une liste de clients qui avaient un prêt hypothécaire avec Desjardins, des dettes et qui demeuraient en périphérie de la Ville de Québec, comme on peut le voir de la pièce P-19.

[267] La preuve documentaire confirme en partie ce qui précède. Pour s'en convaincre, nous avons les Offres de prêt de Capital Garanti déposées sous les cotes P-36f), P-36g) et P-36l).

[268] À la clause 2.07 de l'Offre de prêt H2019006 pièce P-36f), on peut voir que cet emprunteur a des dettes de cartes de crédit de 6 350 \$ et une autre dette personnelle de 9 500 \$ via un financement *Accord D* avec Desjardins.

[269] Relativement aux emprunteurs décrits à la pièce P-36g), ceux-ci doivent à Desjardins une somme de 8 800 \$ via deux financements *Accord D* et 2 500 \$ sur des cartes de crédit.

[270] Quant aux emprunteurs P-36l), ils doivent 16 250,22 \$ sur des cartes de crédit et une somme de 7 768 \$ à Accès Crédit, sans compter plus de 13 000 \$ à Revenu Québec.

[271] Il est donc raisonnable de croire que l'intimé est réellement à la recherche de clients avec des dettes personnelles.

[272] Ainsi donc, il apparaît au Comité que même si le solde hypothécaire peut se calculer à partir de l'acte d'hypothèque publié au Registre foncier et que l'on peut aussi obtenir le taux d'intérêt au même endroit, il n'y a que deux façons d'obtenir le solde des dettes

<sup>39</sup> Le crédit rotatif est un anglicisme provenant de l'expression « *revolving credit* ». En français, il faut plutôt employer l'expression *crédit renouvelable*;

<sup>40</sup> Voir la pièce P-34, à la ligne 24;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 38

personnelles de carte de crédit et de marge de crédit d'un individu, soit du débiteur lui-même ou de son institution financière.

[273] Cela étant dit, le Comité n'a pas de difficulté à concevoir que le solde courant d'un prêt hypothécaire, le solde des dettes personnelles ainsi que les primes mensuelles d'assurance invalidité et vie payées afin d'assurer un prêt hypothécaire sont des renseignements relatifs à la situation financière d'une personne.

[274] De plus, le Comité n'a aucun doute que des renseignements relatifs à la situation financière d'une personne sont des renseignements confidentiels.

[275] En l'espèce, nous n'avons pas la preuve que le solde hypothécaire inscrit à la pièce P-19 est absolument une donnée confidentielle. Est-ce que le solde aurait pu être calculé, comme le prétend la défense? C'est ce que nous analyserons plus loin.

[276] Le procureur de l'intimé a-t-il raison lorsqu'il affirme qu'en l'absence de la collaboration de Desjardins, il est impossible de déterminer si les montants inscrits à titre de solde hypothécaire sont de véritables renseignements confidentiels ou des calculs faits à partir de renseignements publics.

[277] Il en va de même pour les primes d'assurance invalidité et vie. Il est peut-être possible d'en faire le calcul avec l'âge de la personne.

[278] Au niveau du *Crédit rotatif*, par contre, la situation nous apparaît complètement différente. Suivant la preuve, il s'agit de dettes personnelles contractées sur une marge de crédit ou une carte de crédit. Or, ces renseignements ne sont pas accessibles au public comme le sont les actes hypothécaires. Bref, on ne peut pas calculer le solde d'une marge ou d'une carte de crédit d'une personne.

[279] En fait, outre les renseignements inscrits au bureau de crédit, seuls l'emprunteur et son institution financière détiennent l'information quant aux sommes dues sur des marges et cartes de crédit. Lorsque l'on tient compte de ce qui précède et de l'ensemble de la preuve, les renseignements qui se retrouvent sous la rubrique *Crédit rotatif* dans la liste P-19 sont donc en toute probabilité des renseignements confidentiels provenant de l'institution financière des personnes identifiées à la liste.

[280] Quant à l'intimé, il nous dit que l'information sur la liste P-19 relative au *Crédit rotatif* est inutile et insignifiante parce que l'on ne sait pas ce que les chiffres représentent. À notre avis, cette affirmation de l'intimé n'a aucun fondement ni crédibilité. Bien plus, elle nous fait conclure le contraire de ce que l'intimé voulait nous faire croire<sup>41</sup>.

[281] Dans un contexte où l'intimé voulait acheter une liste de clients avec des

---

41 *Stoneham et Tewkesbury c. Ouellet*, 1979 CanLII 15 (CSC), à la page 195, [1979] 2 R.C.S. 172;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 39

hypothèques chez Desjardins, mais aussi avec de *mauvaises* dettes, pourquoi un homme d'affaires habile comme l'intimé payerait-il 100 000 \$ pour obtenir une liste avec des renseignements sans aucune valeur quant aux dettes personnelles des clients potentiels?

[282] En d'autres mots, pourquoi l'intimé payerait pour une donnée totalement inutile?

[283] Or, à notre avis, l'intimé a payé pour ce qu'il voulait avoir, soit des clients avec des hypothèques chez Desjardins et des dettes personnelles.

[284] Par ailleurs, pourquoi la liste achetée comporterait-elle des renseignements confidentiels quant au *Crédit rotatif* obtenu de l'institution financière et que les autres renseignements seraient des calculs faits à partir d'informations publiques?

[285] Pour quelle raison fabriquer une liste hybride? Une partie de la liste avec des calculs longs, coûteux et fastidieux et l'autre partie avec des renseignements provenant directement du dossier du client à l'institution financière.

[286] Autrement dit, pourquoi faire une tonne de calculs si on a déjà tous les renseignements confidentiels?

[287] Qu'est-ce qui est le plus probable dans les circonstances? La réponse à cette question nous apparaît évidente. Si une personne sans scrupule a accès au dossier financier complet d'un client auprès d'une institution financière, elle ne fait pas de calcul, le calcul est déjà fait.

[288] Cela étant dit, quant à la liste effectivement achetée, l'intimé affirme qu'elle a été détruite, sur support papier, au fur et à mesure de son utilisation.

[289] Pourtant, il ne l'avait sûrement pas obtenu sur papier. Compte tenu du nombre de clients potentiels achetés, il l'avait vraisemblablement obtenue sur une clé USB comme ce fut le cas pour Marc-Olivier Tanguay. Où sont donc les données qui se trouvaient sur cette clé USB?

[290] Elles ne sont sûrement pas dans l'ordinateur personnel de l'intimé qui a été complètement vidé de son contenu au mois de juin 2019<sup>42</sup>.

[291] Au cours de la même période où l'intimé vide son ordinateur, le 20 juin 2019, Desjardins annonce que les renseignements de 2,9 millions de ses membres ont été dérobés<sup>43</sup>.

[292] S'agit-il d'une coïncidence? Nous ne le croyons pas.

---

42 Pièce P-34, à la page 31;

43 Pièce I-5, à la page 5;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 40

[293] Pourquoi supprimer tout le contenu de son ordinateur personnel? Normalement, lorsqu'on a des problèmes avec son ordinateur, on ne supprime pas toutes les données de celui-ci, on les conserve en les enregistrant sur un autre support informatique.

[294] À notre avis, ce dernier comportement de l'intimé est très incriminant puisqu'il tend à prouver de façon prépondérante qu'il voulait détruire toute trace d'une liste contenant des renseignements confidentiels qu'il avait en sa possession.

[295] Vu tout ce qui précède, nous venons à la conclusion que la preuve prépondérante démontre clairement que l'intimé a acheté d'un tiers des listes de potentiels clients comportant des renseignements confidentiels, et ce, sans se soucier ou s'assurer que ceux-ci avaient consentis à la transmission de leurs données personnelles, et que, au courant ou vers les années 2017 ou 2018, l'intimé a remis ces listes à un courtier hypothécaire, M. Jean, afin qu'il effectue de la sollicitation de clients.

[296] Considérant que les actes de l'intimé sont illégaux et de nature à porter préjudice au public et à l'image de la profession, sur les chefs 1a) et 1b) de la plainte 33-20-2200, l'intimé est déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[297] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions réglementaires invoquées au soutien de ces chefs.

#### **d. Sur le chef 2 de la plainte 33-20-2200**

[298] Ce chef reproche à l'intimé de ne pas avoir dit tout ce qu'il savait concernant les listes de clients potentiels qu'il avait obtenu d'un tiers, soit M. Leullier Masse.

[299] Sur ce chef, nous partageons entièrement l'opinion de la syndique adjointe. L'intimé n'est pas franc et refuse de dévoiler tous les faits à sa connaissance au sujet de la ou les liste(s) de clients potentiels achetée(s).

[300] Comme Me Martel nous l'a fait remarquer au cours de sa plaidoirie, aux pages 13 et 14 de l'entrevue P-34, l'intimé rate une excellente occasion, particulièrement au cours de cette séquence, de dire à la syndique Poirier qu'il a achetée à la fin de l'année 2016, début 2017, une liste qui contenait des clients potentiels qui avaient des hypothèques avec Desjardins.

[301] Par ailleurs, lors de l'entrevue P-34, à la question<sup>44</sup> : « *Il (M. Leullier-Masse) ne vous a jamais proposé ou vendu des listes qui contenaient plus d'informations que les*

---

44 Pièce P-34, page 55, lignes 17 à 21;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 41

*coordonnées, le nom, numéro de téléphone, puis le fait qu'il garantissait que la personne était propriétaire? » L'intimé répond : « Il pouvait y avoir des critères démographiques de plus, mais moi j'ai pas...je n'utilisais pas ces données-là. » Pourquoi l'intimé ne répond pas que les clients potentiels sur la liste qu'il a achetée avaient des hypothèques chez Desjardins, voire pourquoi ne dévoile-t-il pas aussi que le solde hypothécaire dû, le taux d'intérêt hypothécaire, le *Crédit rotatif* ainsi que les primes mensuelles d'assurance invalidité et vie figuraient sur la liste? Pourquoi répondre uniquement « ...je n'utilisais pas ces données-là. »*

[302] À notre avis, l'intimé ne fait aucun effort pour dire tout ce qu'il sait au sujet de la liste qu'il a achetée de M. Leullier Masse au cours de l'entrevue. Il louvoie et ergote pour ne pas répondre véritablement<sup>45</sup> et ce faisant, il fait défaut de collaborer et entrave l'enquête de la syndique.

[303] Mais il a plus.

[304] Au cours de l'entrevue, la syndique Poirier pose la question suivante<sup>46</sup>, soit : « Avez-vous été l'objet d'une perquisition? »

[305] L'avocat de l'intimé intervient, s'objecte à la question et finalement, l'intimé ne répondra pas.

[306] Or, le refus de répondre à un syndic sur les conseils d'un avocat ne constitue pas un moyen d'exonération<sup>47</sup>.

[307] En conséquence de tout ce qui précède, sur le chef 2 de la plainte 33-20-2200, l'intimé est déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[308] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur l'autre disposition réglementaire invoquée au soutien de ce chef.

#### **e. Sur les chefs 1b) à 1l) de la plainte 33-20-2203**

[309] Ces chefs d'accusation reprochent à l'intimé de ne pas avoir évité de se placer en situation de conflit d'intérêts en accordant des prêts hypothécaires, par l'entremise de sa société par actions 9265-2791 Québec inc., à des emprunteurs avec lesquels son agence Centres Hypothécaires Dominion Accès inc. avait signé des contrats de courtage hypothécaires.

<sup>45</sup> OACIQ c. Buisson, 2018 CanLII 9898 (QC OACIQ);

<sup>46</sup> Pièce P-34, page 65, lignes 18 et 19;

<sup>47</sup> Denturologistes (Ordre professionnel des) c. Picard, 2008 QCTP 129 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 42

[310] Or, la notion de conflit d'intérêts a été analysée en détail par le juge Simon Ruel en 2015, alors qu'il siégeait à la Cour supérieure, dans l'affaire *Gardner c. Lavoie*<sup>48</sup>.

[311] Il y a lieu ici de reproduire de larges extraits de ce jugement très important :

« [86] Face à son 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 ses clients. Ces éléments ont été reconnus par les comités de disciplines de l'OACIQ au cours des années.

[88] Comme l'écrit un auteur :

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. Notre soulignement

[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.

[93] De l'avis du Tribunal, Gravel se place clairement en situation de conflit d'intérêts face à son client Ménard lorsqu'il lui présente une promesse d'achat alors qu'il agit

---

48 2015 QCCS 1484 (CanLII), demande d'autorisation d'en appeler rejetée, *Gravel c. Gardner*, 2015 QCCA 850 (CanLII) ;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 43

en même temps comme courtier inscripteur pour vendre sa propriété.

[94] Comme le souligne le Comité de discipline, Gravel a l'obligation déontologique de procéder à la mise en marché de la propriété de Ménard de manière à ce que son client y trouve le meilleur bénéfice. Cette obligation entre directement en conflit avec sa position d'acheteur qui cherche nécessairement les conditions les plus avantageuses pour lui-même.

[95] Gravel invoque l'article 22 de la Loi sur le courtage immobilier, qui prévoit que l'agent ou le courtier immobilier qui se propose de faire l'acquisition d'un immeuble doit dénoncer sa qualité au contractant pressenti, en soulignant qu'il a divulgué sa qualité de courtier à Ménard.

[96] Le Tribunal ne peut retenir cet argument.

[97] Le courtier immobilier est un négociateur expert rompu aux us et coutumes du marché immobilier. Il est considéré comme un spécialiste dans son domaine de pratique. La divulgation du statut est nécessaire pour rétablir l'équilibre entre les parties dans le cadre d'une transaction immobilière impliquant un courtier immobilier, par exemple, lorsqu'un courtier souhaite faire l'acquisition d'une propriété pour lui-même ou dans un objectif de revente.

[98] Dans l'exécution d'un mandat de courtage, le courtier est susceptible d'obtenir plusieurs informations stratégiques et personnelles de son client : ses raisons pour vendre, sa stratégie de vente, son prix de vente plancher, le délai dans lequel il souhaite vendre.

**[99] En agissant à la fois comme courtier et comme acheteur dans le même dossier, le courtier ne peut conseiller objectivement son client. Il se place clairement en situation où il pourrait favoriser ses propres intérêts au détriment de son client en utilisant l'information personnelle et stratégique du client.**

**[100] Le fait que Gravel divulgue son statut de courtier immobilier à Ménard n'était d'aucune utilité pour pallier le conflit d'intérêts.** La seule solution qui s'imposait à Gravel, s'il souhaitait faire l'acquisition de l'immeuble de son client Ménard, était de se retirer de son contrat de courtier inscripteur. C'est d'ailleurs ce que recommande l'OACIQ dans un bulletin d'information à ses membres :

« 2. Un courtier ou agent qui souhaite acheter une propriété qu'il a lui-même inscrite.

Dans ce deuxième scénario, l'agent ou le courtier doit mettre fin au contrat de courtage. À ce moment, il n'y a plus d'intermédiaire et il ne peut donc pas y avoir de rétribution. [...] »

[101] Gravel invoque un autre argument. Il plaide que si le mandataire fait l'achat de la propriété qu'il a pour mandat de vendre, le mandat prend nécessairement fin. Donc, en achetant la propriété de Ménard, son mandat de courtier inscripteur a automatiquement pris fin et il n'y a pas de conflit d'intérêts.

[102] Le Tribunal ne peut retenir cet argument.

[103] D'abord, le contrat de courtage est considéré comme un contrat de service au sens de l'article 2098 du Code civil du Québec. Il ne s'agit pas d'un contrat de mandat. En vertu de l'article 2126 du Code civil du Québec, le prestataire de services ne peut résilier le contrat que pour un motif sérieux. Il n'y a pas eu résiliation de contrat par Gravel en l'espèce.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 44

*[104] Surtout, les activités de courtage sont étroitement réglementées et les agents et courtiers immobiliers sont soumis à des obligations déontologiques précises et strictes. Gravel était et restait soumis à ces obligations à titre de courtier inscripteur de l'immeuble de Ménard tant que le contrat de courtage était en place.*

*[105] Pour conclure sur la question du conflit d'intérêts, bien que ceci ne soit pas un élément constitutif de l'infraction, le Tribunal note que Ménard était dans un état de vulnérabilité importante et qu'il se trouvait dans une situation financière très précaire. Cet élément était connu de Gravel.*

*[106] Ceci aurait dû inciter Gravel au respect rigoureux de ses obligations déontologiques et à faire preuve d'une grande prudence à l'égard de Ménard.*

*[107] La décision du Comité de discipline sur le chef 2 concernant Gravel est donc raisonnable. »*

(références omises, notre emphase)

[312] Non seulement le courtier doit éviter de se placer dans une situation de conflit d'intérêts, mais il doit activement prendre des mesures pour ne pas se retrouver dans une telle situation.

[313] Dans la présente affaire, l'intimé porte les deux chapeaux, soit celui d'un professionnel du courtage hypothécaire ainsi que de prêteur privé.

[314] Alors qu'il fait du courtage hypothécaire, l'intimé est susceptible d'obtenir des informations stratégiques et personnelles du client et s'en servir afin de favoriser ses intérêts à titre de prêteur privé.

[315] Par ailleurs, l'absence de préjudice ne peut constituer un motif d'exonération pour le professionnel qui se place en conflit d'intérêts.

[316] Pour chacun des chefs 1b) à 1l), un contrat de courtage hypothécaire est signé par Centres Hypothécaires Dominion Accès inc., soit l'agence de l'intimé, avec un emprunteur qui contracte avec 9265-2791 Québec inc.

[317] Or, la preuve révèle que l'intimé ne prend aucune mesure pour ne pas se retrouver en conflit d'intérêts. En fait, son modèle d'affaire privilégie le conflit d'intérêts.

[318] Il est clair qu'il ne peut pas être courtier hypothécaire et prêteur privé pour le même client dans le cadre de la recherche de financement.

[319] En conséquence, sur les chefs 1b) à 1l) inclusivement, l'intimé est déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[320] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions réglementaires invoquées au soutien de ces chefs.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 45

**f. Sur les chefs 2a), 2b) et 2 c) de la plainte 33-20-2203**

[321] Ces chefs reprochent à l'intimé d'avoir permis que des frais de courtage soient facturés à des emprunteurs via sa société par actions 9265-2791 Québec inc., ou Capital Garanti.

[322] Commençons par le chef 2a).

[323] Le 8 novembre 2018, les emprunteurs signent un contrat de courtage hypothécaire avec l'agence de l'intimé, Centres Hypothécaires Dominion Accès inc.<sup>49</sup> Ce contrat est irrévocable jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2019.

[324] À la page 1 du contrat de courtage hypothécaire, on peut y lire ce qui suit :

*« Un frais fixe de 3 449,25 \$ sera chargé au(x) mandant(s) à titre de frais de dossier.  
Autres conditions : Démarches pour prêt privé de 2<sup>ième</sup> rang. »*

[325] Le 15 février 2019, l'intimé exécute un avis de divulgation qui prévoit ce qui suit :

*« JE SUIS ACTIONNAIRE VIA UNE COMPAGNIE DE GESTION DE LA  
COMPAGNIE QUI AGIT À TITRE DE PRÊTEUR. JE NE SUIS PAS COURTIER  
HYPOTHÉCAIRE DANS LE PRÉSENT DOSSIER. LES FRAIS D'OUVERTURE DE  
DOSSIER DU PRÊTEUR NE SONT PAS DES FRAIS DE COURTAGE. »*

[326] Le 15 février 2019 également, une Offre de prêt intervient entre les emprunteurs et 9265-2791 Québec inc., soit Capital Garanti. Ce contrat prévoit que Capital Garanti prêtera la somme de 54 000 \$ à l'emprunteur à un taux d'intérêt annuel de 19,99 %. À titre de frais d'ouverture de dossier, Capital Garanti facture une somme de 8 950 \$ à l'emprunteur et l'article 2.07 du contrat prévoit qu'une partie du prêt versé par Capital Garanti devra servir à payer les frais de courtage de 3 449,25 \$ dû à Centres Hypothécaires Dominion Accès inc.

[327] Ainsi donc, l'intimé charge des frais de 12 399,25 \$ pour un prêt de 54 000 \$ à un taux annuel de 19,99 %.

[328] Quant au chef 2b), le scénario est similaire<sup>50</sup>. Le 21 mars 2019, un contrat de courtage hypothécaire est signé qui prévoit des frais fixes de 7 000 \$ plus taxes.

---

49 Pièce P-36l);  
50 Pièce P-36f);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 46

[329] Le 1<sup>er</sup> avril 2019, l'intimé exécute un avis de divulgation.

[330] L'Offre de prêt est datée du 1<sup>er</sup> avril 2019.

[331] Capital Garanti prête la somme de 30 000 \$ à l'emprunteur à un taux d'intérêt de 19,99 %. Les frais d'ouverture de dossier de Capital Garanti sont fixés à 6 200 \$.

[332] L'article 2.07 de l'Offre de prêt prévoit que des frais d'ouverture de dossier d'une somme de 6 200 \$ et des frais de courtage de 1 800 \$ seront payés avec une partie du prêt. Bref, 8 000 \$ de frais pour un prêt de 30 000 \$.

[333] Quant au chef 2c), le contrat de courtage hypothécaire du 27 mai 2019 prévoit que des frais fixes de 8 820 \$ seront chargés aux emprunteurs à titre de frais de dossier. Un avis de divulgation et une Offre de prêt sont exécutés le 9 août 2019.

[334] Capital Garanti prête la somme de 26 000 \$ à un taux annuel d'intérêt annuel de 19,99 % et des frais d'ouverture de dossier de 6 000 \$ sont facturés par Capital Garanti.

[335] L'article 2.07 de l'Offre de prêt stipule que les frais d'ouverture de 6 000 \$ et des frais de courtage de 2 000 \$ seront payés à même le prêt. En résumé, 8 000 \$ de frais pour un prêt de 26 000 \$.

[336] Or, l'article 23 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* empêche le courtier de recevoir une rétribution lorsqu'il obtient un prêt garanti par hypothèque pour une personne morale dont il a le contrôle.

[337] Cependant, le chef d'accusation, tel que libellé, ne réfère pas à l'article 23 du *Règlement*. Ainsi donc, le Comité ne peut déclarer l'intimé coupable d'une infraction autre que celle mentionnée au chef d'accusation<sup>51</sup>.

[338] Au cours de son interrogatoire, la syndique adjointe a formulé l'opinion que la méthode utilisée par l'intimé pour facturer ses clients dans le cadre des chefs 2a), 2b) et 2c) ne constitue pas une saine pratique.

[339] Or, l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* stipule ce qui suit :

« Art. 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.

---

51 OACIQ c. *Maxi-Courtage 2000 inc.*, 2016 CanLII 77414 (QC OACIQ), au paragraphe 98;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 47

*Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques. »*

[340] Nous partageons entièrement l'avis de la syndique adjointe à ce sujet.

[341] Le Comité est d'opinion que le manquement reproché ne constitue pas une saine pratique, et ce, même si une telle pratique de facturation est implantée dans le domaine du courtage hypothécaire et que les clients ont pu acquiescer à cette façon de procéder.

[342] La problématique du conflit d'intérêts visitée au chef précédent refait surface et démontre jusqu'à quel point l'intimé se soucie beaucoup plus de ses intérêts financiers que ceux de ses clients.

[343] N'oublions jamais que le courtier immobilier ou hypothécaire est un prestataire de service conformément à l'article 2098 du *Code civil du Québec* et qu'il est assujéti à l'article 2100 du *Code civil*, lequel prévoit que le courtier est tenu d'agir au mieux des intérêts de ses clients, avec prudence et diligence.

[344] En conséquence, sur les chefs 2a), 2b) et 2c), l'intimé est déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[345] Le Comité acquitte enfin l'intimé de toutes les infractions visées par les articles 37 et 104 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* et un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

#### **g. Sur le chef 3 de la plainte 33-20-2203**

[346] Il y a lieu de reproduire de nouveau l'accusation. Ce chef se lit comme suit :

*« 3- À compter du ou vers le 7 février 2020, dans le cadre d'une enquête menée par la syndique-adjointe Isabelle Gingras, l'intimé a négligé ou refusé de lui transmettre tous les documents et informations demandés, commettant ainsi une infraction aux articles 105 et 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

[347] La syndique adjointe prétend que l'intimé n'aurait pas transmis les 22 dossiers requis par Isabelle Gingras. Seulement 11 dossiers auraient été transmis.

[348] Relativement à ce chef, nous sommes d'avis que la syndique adjointe ne se décharge pas de fardeau de prouver de façon prépondérante la commission des

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 48

infractions alléguées.

[349] La preuve démontre que la syndique adjointe Julie Pinet a pris la relève d'Isabelle Gingras relativement à la plainte 33-20-2203.

[350] Le 2 décembre 2020, un avis de reprise d'instance est déposé au greffe du Comité. Cet avis stipule qu'Isabelle Gingras ne peut plus continuer dans le dossier en raison de la cessation de ses fonctions de syndique adjointe.

[351] Contre-interrogée par Me Desjardins sur la question à savoir si les 11 dossiers manquants ont été reçus par le bureau du syndic, la syndique adjointe répond qu'elle ne le sait pas.

[352] Le lendemain matin, elle se rend au bureau et trouve une enveloppe qui ne contient que 11 des 22 dossiers.

[353] La syndique adjointe infère du contenu de l'enveloppe que l'intimé a commis l'infraction. Or, selon le Comité, cette preuve de la partie plaignante n'est pas concluante ni probante.

[354] Mais il y a plus. Dans l'affaire *Mostafa c. École Vanguard Québec Itée*<sup>52</sup>, la Cour supérieure écrit ce qui suit :

*«[34] Le Tribunal souligne finalement que les demandeurs avaient indiqué dans leur déclaration en vertu de l'art. 274.1 C.p.c., qu'ils feraient entendre à titre de témoin R.K. Ils ont toutefois changé d'idée et décidé de ne pas le faire entendre sans en avertir au préalable la partie défenderesse.*

*[35] Les auteurs et les tribunaux ont reconnu que le fait de ne pas appeler un témoin peut être utilisé pour en tirer une influence négative. Ainsi dans The Law of Evidence in Canada,[2] les auteurs John Sopinka, Sidney N. Lederman et Alan W. Bryant écrivent:*

*"In civil cases, an unfavourable inference can be drawn when, in the absence of an explanation, a party litigant does not testify, or fails to provide affidavit evidence on an application, or fails to call a witness who would have knowledge of the facts and would be assumed to be willing to assist that party. In the same vein, an adverse inference may be drawn against a party who does not call a material witness over whom he or she has exclusive control and does not explain it away."*

*[36] Également dans Lévesque c. Comeau*<sup>53</sup>, le juge Pigeon, au nom de la majorité s'exprime comme suit:

*« L'expert de l'appelante Lola Lévesque ne l'a examinée pour la première fois*

---

52 2008 QCCS 1542 (CanLII);  
53 1970 CanLII 4 (CSC), [1970] RCS 1010, aux pages 1012 et 1013;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 49

*que plus d'un an après l'accident alors qu'elle avait dans l'intervalle consulté plusieurs médecins et subi divers examens. Elle seule était en mesure d'apporter au Tribunal ces éléments de preuve et elle ne l'a pas fait. À mon avis, il faut appliquer la règle que dans de telles circonstances un tribunal doit présumer que ces éléments de preuve lui seraient défavorables. »*

[355] Or, en l'espèce, nous savons uniquement qu'Isabelle Gingras a cessé ses fonctions et, suite aux questions en défense, nous savons aussi qu'elle est toujours vivante.

[356] À notre avis, seule Isabelle Gingras était en mesure de témoigner sur la réception des dossiers requis dans son courriel du 4 décembre 2019, pièce P-37.

[357] La partie plaignante n'a fourni aucune explication au Comité quant aux motifs qui auraient pu justifier son absence à titre de témoin de la partie plaignante en reprise d'instance. En l'absence d'une telle explication de la syndique adjointe, nous sommes d'opinion que nous devons présumer que les éléments de preuve qu'aurait apportés Mme Gingras auraient été défavorables à la prétention de la syndique adjointe en reprise d'instance.

[358] En conséquence, l'intimé est acquitté de toutes les infractions alléguées au chef 3 de la plainte 33-20-2203.

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

##### **33-20-2200**

**DÉCLARE** l'intimé coupable des chefs 1a) et 1b) de la plainte 33-20-2200 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 coupable du chef 2 de la plainte 33-20-2200 pour avoir contrevenu à l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

##### **33-20-2203**

**DÉCLARE** l'intimé coupable des chefs 1b) à 1l) de la plainte 33-20-2203 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 coupable des chefs 2a), 2b) et 2c) de la plainte 33-20-2203 pour avoir contrevenu 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*;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 50

**ACQUITTE** l'intimé des infractions décrites aux chefs 2a), 2b) et 2c) visées par les articles 37 et 104 *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**ACQUITTE** l'intimé de toutes les infractions décrites au chef 3 de la plainte 33-20-2203;

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien de chacun des chefs d'accusation ci-haut décrits;

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

**LE TOUT**, frais à suivre.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité de discipline

---

Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier  
Membre

---

M. Jean Guertin, courtier immobilier  
Membre

Me Isabelle Martel  
Procureure de la partie plaignante

Me Olivier Desjardins  
Procureur de la partie intimée

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 51

Dates d'audience : 11, 12, 13 et 14 mai 2021 par visioconférence

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-20-2184

DATE : 18 octobre 2021

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre
Mme Louise Roy, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante en reprise d'instance

c.

**ISABELLE HUDON**, (D9192)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR SANCTION

---

[1] Le 27 août 2021, à 9h30, le présent dossier est fixé pour procéder sur sanction via une visioconférence *Zoom*.

[2] Or, la veille, soit le 26 août 2021, à 15h42, l'avocate de l'intimée, Me Christine Champagne, transmet le courriel suivant à Me Isabelle Martel, procureure de la partie plaignante :

*« Chère Consœur,*

*La présente fait suite à une rencontre que nous avons eu ce jour avec notre cliente.*

*Nous tenons à vous confirmer dans un premier temps qu'après discussion avec notre cliente, nous consentons à la production des pièces PS-1 à PS-4. Par conséquent, vous pourrez procéder à leur dépôt sans objection de notre part.*

*Comme nous vous avons mentionné lors de notre conversation téléphonique du 23 août*

33-20-2184

PAGE : 2

*dernier, nous réitérons que notre cliente s'en remettra à la décision du Comité suivant les recommandations sur sanction que vous avez déposées.*

*Par conséquent, puisqu'aucune preuve ne sera présentée de notre part, nous vous avisons dès lors que notre cliente, Me Dubois ou moi-même **ne seront (sic) pas présents** pour assister ou participer à la visioconférence Zoom devant se tenir demain le 27 août à 9h30. Nous vous invitons donc à aviser la Cour en conséquence. »*

[3] Ainsi donc, le matin de l'audition sur sanction, Me Champagne, qui n'a pas été autorisée à cesser d'occuper par le Comité, brille par son absence. Qui plus est, l'intimée manque également à l'appel.

[4] Vu ce qui précède, séance tenante, le Comité convoque Me Champagne afin d'obtenir des explications.

[5] À 9h58, l'avocate de l'intimée se joint à la visioconférence.

[6] Elle explique au Comité qu'elle ne voyait pas de nécessité de se présenter à l'audition avec sa cliente notamment au motif que la recommandation de sanction du syndic lui apparaît conforme à la jurisprudence du Comité.

[7] Questionnée par le vice-président, Me Champagne confirme que cette recommandation sur sanction du syndic ne constitue pas une recommandation commune des parties au sens de la jurisprudence. Bref, qu'aucune entente n'est intervenue entre les parties.

[8] Le vice-président informe alors les parties que le Comité n'est pas lié par la suggestion de sanction du syndic<sup>1</sup> et s'adresse à Me Champagne afin de savoir si elle entend présenter au Comité une demande afin d'être autorisée à cesser d'occuper.

[9] L'audition est suspendue afin de permettre à Me Champagne de conférer avec sa cliente.

[10] À 10h31, l'intimée et son avocate se joignent à la visioconférence et décident de participer à l'audition sur sanction.

### **I. Les infractions commises par l'intimée**

[11] Le 8 décembre 2020<sup>2</sup>, l'intimée est reconnue coupable des infractions déontologiques suivantes :

---

1 *Grisé c. Deschamps*, 2020 QCCQ 2221 (CanLII);

2 *OACIQ c. Hudon*, 2020 CanLII 112475 (QC OACIQ);

33-20-2184

PAGE : 3

1. À compter du 23 juillet 2018, alors qu'elle détenait un contrat de courtage hypothécaire pour le financement du promettant-acheteur F.R., l'intimée a permis ou encouragé que C.B. pose des actes de courtage hypothécaire alors que ce dernier n'était pas titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, commettant une infraction à l'article 104 du *Règlement sur la condition d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Alors qu'elle détenait un contrat de courtage hypothécaire pour le financement du promettant-acheteur F.R., l'intimée a toléré ou permis qu'une fausse lettre d'approbation hypothécaire soit transmise au courtier immobilier I.P., et ce, aux dates suivantes:

- a) le ou vers le 10 août 2018;
- b) le ou vers le 20 août 2018;
- c) le ou vers le 4 septembre 2018;

commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercices d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[12] En résumé, l'intimée a été déclarée coupable d'avoir encouragé ou permis à Claude Bossé, son conjoint ou ex-conjoint, de poser des actes de courtage hypothécaire alors qu'il n'était pas titulaire d'un permis décerné à cette fin par l'OACIQ.

[13] De plus, l'intimée a également été reconnue coupable d'avoir toléré ou permis que Claude Bossé transmette au courtier immobilier Isabelle Poirier, à trois (3) occasions différentes, trois (3) lettres d'approbation hypothécaire falsifiées.

[14] Inutile de dire que de permettre à un individu d'exercer illégalement la profession et de fabriquer de faux documents sont des manquements déontologiques particulièrement graves qui mettent en péril la protection du public.

## II. Preuve sur sanction

[15] Me Martel dépose en preuve, avec le consentement de la partie intimée, les pièces suivantes qui concernent Claude Bossé :

**PS-1** : Plumitif du dossier 500-61-369945-135 de M. Claude Bossé ;

**PS-2** : Jugement sur la peine daté du 13 décembre 2017 ;

**PS-3** : Jugement sur culpabilité daté du 7 novembre 2017 ;

**PS-4** : Attestation du droit de pratique émanant de l'AMF.

[16] Le jugement de la Cour du Québec, pièce PS-3, rendu le 7 novembre 2017, nous fait voir que Claude Bossé a été déclaré coupable sur 3 chefs d'accusation d'avoir

33-20-2184

PAGE : 4

procédé au placement d'une valeur sans établir un prospectus soumis au visa de l'AMF et d'avoir également exercé les activités de courtier en valeurs alors qu'il n'était pas inscrit à cette fin auprès de l'AMF, contrevenant ainsi aux articles 11 et 148 de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

[17] Le 13 décembre 2017, Claude Bossé se voyait imposer sa peine, soit des amendes totalisant la somme de 22 000 \$<sup>3</sup>.

[18] Fait important, Claude Bossé n'a pas fait de défense à son procès et n'a présenté aucune preuve au niveau de la peine.

[19] Autre fait notable dans cette dernière affaire où plusieurs individus étaient accusés, Claude Bossé est celui qui avait obtenu le plus gros investissement auprès d'une seule victime, soit une fraude de 220 000 \$<sup>4</sup>.

[20] Cela étant, Me Martel avise le Comité qu'elle invite l'intimée à témoigner.

[21] Dûment assermentée, l'intimée déclare notamment ce qui suit :

- elle est courtier immobilier et hypothécaire;
- elle détient présentement 2 contrats de courtage-vente;
- quant à des contrats de courtage hypothécaire, elle en a 4 ou 5 en cours;
- l'intimée habite toujours avec Claude Bossé, lequel réside au sous-sol de sa maison;
- elle a une entente financière *confidentielle* avec ce dernier;
- à la question « qu'avez-vous appris suite à cette affaire », elle répond directement qu'elle n'est pas coupable;
- elle entend donc en appeler des décisions du Comité.

[22] En résumé, l'intimée n'a rien à se reprocher et se croit victime d'une grande injustice.

---

3 Pièce PS-2;

4 Ibid., au paragraphe 37;

33-20-2184

PAGE : 5

### III. Argumentation

#### A) Par le syndic adjoint

[23] Me Martel réclame, au nom de la partie plaignante, l'imposition des sanctions suivantes à l'encontre de l'intimée :

**Chef 1 :** une amende de 2 000 \$ et une suspension de 30 jours;

**Chef 2 :** une suspension consécutive de 60 jours;

**ORDONNER** la publication d'un avis de la décision de suspension aux frais de l'intimée dans un journal susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée et circulant à Montréal et que celle-ci soit condamnée à tous les frais de l'instance.

[24] Ainsi donc, la partie plaignante réclame la suspension du permis de courtier immobilier et du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimée pour une période totale de 90 jours plus le paiement d'une amende de 2 000 \$.

[25] L'avocate de la partie plaignante nous fait part des facteurs aggravants suivants :

- la grande expérience du courtier (environ 12 ans) au moment des faits;
- un risque de récurrence élevé en raison de son désaccord avec les conclusions du Comité;
- sa relation avec Claude Bossé et les agissements de ce dernier qu'elle refuse de remettre en question;
- l'absence de crédibilité de l'intimée qui persiste à dire que Claude Bossé est son colocataire et qui ne fait rien pour s'en éloigner;
- sa piètre collaboration au cours de l'instruction de la plainte sur culpabilité;
- le courriel transmis la veille de l'audition sur sanction qui démontre qu'elle se fiche du Comité et du processus disciplinaire;
- la gravité objective élevée des infractions commises;
- le fait qu'elle sait que Claude Bossé est responsable des faux.

[26] Quant aux facteurs atténuants, il n'y en a qu'un seul selon l'avocate du syndic, il s'agit de l'absence d'antécédent disciplinaire de l'intimée.

[27] Mais il y a plus. En somme, Me Martel affirme sans malaise que si elle avait

33-20-2184

PAGE : 6

connu d'avance le contenu du courriel transmis par Me Champagne, le manque flagrant de collaboration de l'intimée au stade de la sanction et le fait qu'elle ne reconnaît pas du tout ses manquements déontologiques, elle aurait sûrement demandé une sanction beaucoup plus sévère au motif que l'intimée ne respecte ni le Comité, ni sa décision.

[28] En d'autres mots, à la lumière des derniers développements dans le dossier, Me Martel estime que la sanction qu'elle réclame n'est pas assez dissuasive.

[29] À l'appui de ses prétentions, Me Martel nous réfère à plusieurs décisions disciplinaires, notamment :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *OACIQ c. Mackay*, 2012 CanLII 95107 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Simonneau*, 2014 CanLII 25280 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Cartier*, 2011 CanLII 100003 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Jean-Baptiste*, 2015 CanLII 33090 (QC OACIQ)
- *Oliver c. Ktiri*, 2016 CanLII 16429 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Deb*, 2011 CanLII 99985 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Lindor*, 2018 CanLII 45951 (QC OACIQ)
- *Tan c. LeBel*, 2010 QCCA 667 (CanLII)
- *Massé c. Deschamps*, 2017 QCCQ 14262 (CanLII)
- *R c. Aoun*, 2008 QCCA 440 (CanLII)

[30] Voilà l'essentiel des représentations sur sanction de la partie plaignante.

## **B) Par l'intimée**

[31] Me Champagne débute sa plaidoirie en nous disant que l'intimée a eu des problèmes de connexion à la plateforme *Zoom* et que c'est pour cette raison que l'audition sur sanction a été retardée. De plus, suivant l'avocate de l'intimée, on ne peut pas reprocher à Mme Hudon le contenu d'un courriel rédigé par son procureur. Quant à son insatisfaction de la décision sur culpabilité, elle a le droit strict d'en appeler.

[32] Selon Me Champagne, les reproches ci-haut mentionnés sont en conséquence

33-20-2184

PAGE : 7

mal fondés. De plus, la partie plaignante fait plutôt le procès de Claude Bossé.

[33] Or, selon Me Champagne, l'intimée ne contrôle pas les allées et venues de Claude Bossé ni ses agissements.

[34] Pour ces motifs, il en découle que l'intimée, qui n'avait rien à gagner, doit bénéficier du fait qu'elle n'a pas d'antécédent disciplinaire et qu'elle ne constitue pas un risque pour le public.

[35] Elle a donc droit à la réinsertion sociale, conformément au principe de l'arrêt *Pham*<sup>5</sup>.

### C) Réplique de Me Martel

[36] Me Martel rajoute notamment que Claude Bossé agi comme il le fait à cause de sa proximité de l'intimée. D'ailleurs, Me Jean Dury, qui représentait l'intimée au stade de la culpabilité a toujours considéré Claude Bossé comme le conjoint de l'intimée.

[37] Quant à l'absence de collaboration de l'intimée, Me Martel nous dit qu'elle faisait surtout référence à l'ensemble de l'œuvre de l'intimée, incluant ses nombreuses frasques tout au long du procès sur culpabilité.

## IV. Analyse et décision

[38] Nous devons d'abord examiner la sanction à imposer à la lumière des critères élaborés par la jurisprudence, lesquels doivent être pondérés par les facteurs subjectifs et objectifs propres à chaque dossier.

[39] Dans l'arrêt phare *Pigeon c. Daigneault*<sup>6</sup>, le juge Jacques Chamberland de la Cour d'appel écrivait ce qui suit à propos de la sanction disciplinaire:

*« [37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.*

*[38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants : au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins), 1998 QCTP 1687 (CanLII), [1998] D.D.O.P. 311; Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et*

<sup>5</sup> R. c. *Pham*, 2013 CSC 15 (CanLII), [2013] 1 RCS 739;  
<sup>6</sup> 2003 CanLII 32934 (QC CA);

33-20-2184

PAGE : 8

al, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et R. c. Burns, 1994CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).

[39] *Le comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.*

[40] *Ces principes étant posés tant au niveau du pouvoir d'intervention de la Cour du Québec qu'au niveau de l'imposition des sanctions disciplinaires, il s'agit d'en faire l'application aux faits de l'espèce. »*

(notre emphase)

[40] Or, dans la présente affaire, nous sommes venus à la conclusion que les périodes de suspension proposées par la partie plaignante doivent être ajustées afin de tenir compte de la particularité du présent dossier.

[41] Les sanctions de suspension suggérées seront donc modifiées à la hausse par le Comité, et ce, pour les motifs ci-après exposés.

#### **A) Les facteurs objectifs et subjectifs**

[42] Les facteurs aggravants sont nombreux. À ce sujet, nous faisons nôtre chacune des circonstances aggravantes soulevées par la partie plaignante au cours de sa plaidoirie<sup>7</sup>.

[43] Autres facteurs aggravants, il appert de la preuve ainsi que des représentations de Me Champagne que l'intimée n'a aucunement l'intention de se prémunir à l'encontre de Claude Bossé et de ses agissements illégaux<sup>8</sup>.

[44] Évidemment, cet état de fait est non seulement très préoccupant, mais il est aussi de nature à mettre en péril la protection du public. En fait, contrairement à l'avis de Me Champagne à ce sujet, dans de telles circonstances, l'intimée constitue un grave risque pour la protection du public.

<sup>7</sup> Voir le paragraphe 25 de la présente décision;

<sup>8</sup> Voir le repiquage de l'audition du 27 août 2021 à partir du minutage 1:24:20;

33-20-2184

PAGE : 9

[45] Bref, l'intimée ne semble pas comprendre que l'on ne « *fait pas entrer le loup dans la bergerie* ».

### **B) Les facteurs atténuants**

[46] Quant aux facteurs atténuants, le Comité n'en voit qu'un seul, soit l'absence d'antécédent disciplinaire de l'intimée.

### **C) La sanction juste et appropriée en l'espèce**

[47] Le Comité doit s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier.

[48] À ce sujet, il convient de citer le passage suivant de la Cour d'appel dans l'affaire *Courchesne*<sup>9</sup>:

« [83] *L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, chaque cas étant différent de l'autre. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement.* »

(notre emphase)

[49] À nos yeux, le témoignage sur sanction de l'intimée est très révélateur.

[50] L'intimée n'a aucune espèce de repentir et elle ne reconnaît pas ses fautes.

[51] Or, à notre avis, l'objectif de dissuasion prend tout son sens dans le présent dossier.

[52] Comme l'écrit le Comité présidé par Me Jean-Pierre Morin dans l'affaire *Lindor*<sup>10</sup>, l'intimée est la *candidat(e) parfait(e) pour de futures récidives*.

[53] Nous considérons par ailleurs que la sanction imposée dans le dossier ci-haut mentionné dans l'affaire de *Lindor* est un précédent du Comité qui colle aux faits de notre cas à l'étude. Tout comme M. Lindor, l'intimée ne reconnaît aucunement des

<sup>9</sup> *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII), demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2010 CanLII 20533 (CSC);

<sup>10</sup> *OACIQ c. Lindor*, 2018 CanLII 45951 (QC OACIQ), voir particulièrement les paragraphes 24 à 32;

33-20-2184

PAGE : 10

manquements déontologiques qui sont pourtant manifestes.

[54] Or, après avoir évalué la grande gravité objective des fautes commises, l'emprise que Claude Bossé semble avoir sur l'intimée sans compter sa proximité, le déni de l'intimée, le grave danger de récidive qui s'ensuit et l'absence de probité de cette dernière, nous venons à la conclusion que nous devons imposer les sanctions suivantes en l'espèce, lesquelles nous apparaissent adéquates et dissuasives dans les circonstances, à savoir :

**Chef 1** : une amende de **2 000 \$** ainsi qu'une suspension de son permis de courtier immobilier et de son certificat de représentant en courtage hypothécaire de **60 jours**;

**Chef 2a), 2b) et 2c)** : une suspension de son permis de courtier immobilier et de son certificat de représentant en courtage hypothécaire de **90 jours**;

**ORDONNER** que les périodes de suspension ci-haut mentionnées soient purgées de la façon suivante : Chefs 2a, 2b et 2c de façon concurrente, mais consécutive au chef 1 pour une suspension totale de **150 jours**;

**ORDONNER** la publication d'un avis de la décision de suspension aux frais de l'intimée dans un journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, soit le *Journal de Montréal*, et que celle-ci soit condamnée à tous les frais de l'instance.

[55] Considérant les principes émis par la Cour d'appel, notamment dans l'arrêt *Tan c. LeBel*<sup>11</sup>, à notre avis, les périodes de suspension doivent être consécutives vu le caractère définitivement aggravant de l'infraction liée à la falsification des lettres d'approbation hypothécaires.

[56] Somme toute, nous sommes d'avis que l'imposition d'une amende 2 000 \$ et une suspension de permis et du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimée pour une période de 150 jours n'est pas une sanction excessive par rapport à l'objectif de dissuasion de la sanction disciplinaire et la culpabilité générale de l'intimée<sup>12</sup>.

[57] De plus, considérant que la mission première du Comité vise à assurer la protection du public, la sanction de 150 jours de suspension prise globalement n'est pas déraisonnable dans les circonstances.

[58] Le Comité est d'avis qu'une période importante de réflexion, résultant d'une

---

11 2010 QCCA 667 (CanLII). Voir également *R. c. Aoun*, 2008 QCCA 440 (CanLII), aux paragraphes 20 et suivants;

12 Pierre Bernard, « *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire-La sanction en droit disciplinaire : quelques réflexions* », Éditions Y. Blais, 2004, vol. 206;

33-20-2184

PAGE : 11

suspension de ses permis et certificat, lui permettra de bien comprendre les exigences de sa profession<sup>13</sup>.

[59] Enfin, l'intimée est condamnée à tous les frais de l'instance, y compris les frais relatifs à la publication de l'avis de suspension.

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

**Chef 1 :**

**IMPOSE** à l'intimée une amende de **2 000 \$ ET;**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (D9192) et du certificat de représentant en courtage hypothécaire (237835) de l'intimée pour une période de **60 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspendre le permis et le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chefs 2a), 2b et 2c) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (D9192) et du certificat de représentant en courtage hypothécaire (237835) de l'intimée pour une période de **90 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, suspendre le permis et le certificat au moment où elle en redeviendra titulaire;

**ORDONNER** que les périodes de suspension ci-haut mentionnées soient purgées de la façon suivante : Chefs 2a, 2b et 2c de façon concurrente, mais consécutive au chef 1 pour une suspension totale de **150 jours;**

**ORDONNE** qu'un avis de la présente décision soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, soit dans un journal circulant dans la région de Montréal, soit le *Journal de Montréal*, et ce, à l'expiration du délai d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire ;

---

<sup>13</sup> OACIQ c. Jean, 2012 CanLII 95094 (QC OACIQ), au paragraphe 41;

33-20-2184

PAGE : 12

**CONDAMNE** l'intimée au paiement de tous les frais de l'instance, y compris les frais de publication d'un avis de la décision de suspension.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Président

---

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier  
Membre

---

Mme Louise Roy, courtier immobilier  
Membre

Me Isabelle Martel  
Procureure de la partie plaignante

Me Christine Champagne  
Procureure de l'intimée

Date d'audience par visioconférence : Le 27 août 2021

## COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-20-2200  
33-20-2203

DATE : 9 juin 2022

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier	Membre
M. Jean Guertin, courtier immobilier	Membre

---

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

Partie plaignante en reprise d'instance

c.

**MATHIEU JONCAS**, (E7692)

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR LA SANCTION

---

**ORDONNE QUE TOUTE RÉFÉRENCE, EN TOUT OU EN PARTIE, AU TÉMOIGNAGE ET/OU PUBLICATION MENTIONNANT LE NOM DE M. OLIVIER JEAN SOIT PRÉCÉDÉE ET ACCOMPAGNÉE DE LA MENTION<sup>1</sup> INDICUÉE AU PARAGRAPHE 8 DE LA DÉCISION SUR CULPABILITÉ<sup>2</sup>, LE TOUT RENDU EN VERTU DES ARTICLES 39 DU *RÈGLEMENT SUR LES INSTANCES DISCIPLINAIRES DE L'OACIQ* (RLRQ, c. C-73.2 r.6) ET 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)**

---

<sup>1</sup> [...] « Olivier Jean n'a fait l'objet d'aucune accusation disciplinaire auprès de l'OACIQ et le fait qu'il soit identifié dans certains documents au dossier et qu'il rende témoignage dans la présente affaire ne saurait constituer la preuve qu'il aurait pu commettre une quelconque infraction disciplinaire. »;

<sup>2</sup> OACIQ c. Joncas, 2021 CanLII 91577 (QC OACIQ);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 2

## I. INTRODUCTION

[1] L'intimé est courtier immobilier agréé, il possède les qualifications de dirigeant d'agence et il est aussi courtier hypothécaire.

[2] En tout temps pertinent, dans la région de Québec, l'intimé exploite une agence immobilière hypothécaire sous le nom de Centres Hypothécaires Dominion Accès inc. L'intimé est actionnaire majoritaire, seul administrateur et dirigeant de cette société par actions.

[3] Parallèlement, l'intimé est également actionnaire majoritaire, seul administrateur et dirigeant d'une autre société par actions, 9265-2791 Québec inc., faisant affaire sous le nom de Capital Garanti, laquelle se spécialise dans l'octroi de prêts hypothécaires privés.

[4] Or, au courant des années 2017 à 2019, l'intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en permettant que Capital Garanti octroie des prêts hypothécaires à des emprunteurs qui avaient exécuté des contrats de courtage avec Centres hypothécaires Dominion Accès inc.

[5] Dans le cadre de l'opération de ses deux entreprises, vers les années 2017 ou 2018, l'intimé a obtenu des listes de potentiels clients d'un dénommé Leullier Masse, lesquelles comportaient des renseignements confidentiels, et ce, sans vérifier si oui ou non, les clients avaient consenti à la transmission des renseignements figurant sur les listes.

[6] Au mois de janvier 2017, l'intimé remet l'une de ces listes de potentiels clients à un courtier hypothécaire de Centres Hypothécaires Dominion Accès inc. afin que ce dernier puisse faire de la sollicitation de nouvelle clientèle.

[7] Plus tard, à l'automne 2019, la syndique de l'OACIQ, Me Brigitte Poirier, s'intéresse à l'intimé puisqu'une revue de presse importante l'identifie comme l'un des points de chute des données confidentielles volées du Mouvement Desjardins.

[8] Le 30 octobre 2019, l'intimé est donc convoqué aux bureaux de l'OACIQ à Brossard afin qu'il puisse être interrogé sous serment par la syndique.

[9] Au cours de cet interrogatoire, l'intimé refuse de dire tout ce qu'il sait à la syndique concernant les listes de clients acquises auprès de Leullier Masse. Au surplus, alors que l'intimé avait été sommé de se présenter à l'interrogatoire avec son ordinateur personnel afin que l'OACIQ puisse analyser le contenu de celui-ci, l'intimé a remis un appareil complètement vide à la syndique.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 3

[10] Lors de cette même convocation, l'intimé refuse aussi de répondre aux questions de la syndique qui cherche à savoir s'il a fait l'objet d'une perquisition par la police.

[11] Les 25 mars et 7 avril 2020, deux plaintes disciplinaires sont déposées contre l'intimé.

[12] Au terme d'un procès de quatre jours tenu au mois d'avril 2021, le 20 septembre suivant<sup>3</sup>, l'intimé est déclaré coupable d'avoir contrevenu aux articles 2, 62, 69 et 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[13] Le Comité doit maintenant décider de la sanction à imposer à l'intimé.

## II. PREUVE SUR SANCTION

- **Partie plaignante**

[14] La partie plaignante dépose les pièces PS-1 à PS-5 avec le consentement du procureur de l'intimé.

[15] La partie plaignante fait entendre comme témoin M. Jean-François Vézina, coordonnateur à l'inscription et à la direction Certification de l'Autorité des marchés financiers. M. Vézina nous informe que l'intimé n'a plus le droit d'exercer comme courtier hypothécaire depuis le 23 décembre 2020.

[16] Le témoin nous explique que lorsque le droit d'exercice d'un courtier hypothécaire est suspendu pendant plus d'un an et moins de 3 ans, le titulaire doit suivre le cours de formation *Droit et Loi* afin de recouvrer son droit de pratique, si le certificat du courtier hypothécaire n'est pas activé pendant plus de 3 ans, le titulaire doit recommencer le processus de formation au complet afin de redevenir autorisé à pratiquer le courtage hypothécaire.

[17] Quant à Centres Hypothécaires Dominion Accès inc., le témoin nous avise qu'à la demande de l'intimé, le certificat d'agence hypothécaire de celle-ci a été retiré par l'AMF. Pour que Centres Hypothécaires Dominion Accès inc. retrouve son certificat, elle doit tout simplement présenter une demande d'inscription et être dirigée par un dirigeant d'agence qui détient un certificat valide.

[18] Finalement, dans le cas où le certificat du représentant en courtage hypothécaire est révoqué de façon permanente, M. Vézina affirme qu'il n'est plus possible pour le titulaire de revenir à la profession de courtier hypothécaire.

---

3 OACIQ c. *Joncas*, précitée, note 2;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 4

- **Partie intimée**

[19] La partie intimée dépose en preuve sous la cote DS-1 un échantillon de la revue de presse concernant l'intimé depuis le mois de septembre 2019.

[20] Sous la cote DS-2, sont également introduites en preuve les décisions et jugements rendus relativement au représentant en assurance de personnes et en épargne collective François Baillargeon Bouchard.

[21] Me Marie-Andrée Alain, vice-présidente et chef de la conformité et de la protection des renseignements personnels chez Desjardins est assermentée.

[22] Me Alain nous explique qu'elle est impliquée dans la gestion de l'incident qui a donné lieu à la fuite des données personnelles des clients de Desjardins.

[23] À ce sujet, plusieurs enquêtes internes ont été exécutées.

[24] Desjardins a eu connaissance pour la première fois de la fuite de données suite à un appel de la police de Laval au mois de mai 2019. L'employé malveillant a été identifié et suspendu de ses fonctions.

[25] Le témoin est questionné sur la pièce DS-11 et la procureure de la partie plaignante s'oppose au motif que le document est caviardé, incomplet, qu'il s'agit d'un affidavit et que l'affiant est absent. De plus, non seulement le document n'est pas pertinent lors de la détermination de la sanction, mais il vise à remettre en question la décision sur culpabilité du Comité qui est venu à la conclusion que les listes de potentiels clients contiennent des renseignements personnels confidentiels.

[26] Selon la partie plaignante, le Comité est *functus officio* sur la question à savoir si les renseignements sont confidentiels ou non.

[27] À ce sujet, nous sommes invités à consulter les décisions du Comité dans les affaires *Dupuis* et *Tétrault*<sup>4</sup>.

[28] Ainsi donc, le syndic adjoint est d'avis que l'objection doit être maintenue.

---

<sup>4</sup> *OACIQ c. Dupuis*, 2021 CanLII 13250 (QC OACIQ), par. 7 et suivants et *OACIQ c. Tétrault*, 2016 CanLII 28812 (QC OACIQ), par. 39 et suivants;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 5

[29] Quant à la partie intimée, elle maintient que le document peut être introduit en preuve au motif que les règles sont plus souples lors d'une audition sur sanction et que le ouï-dire est permis.

[30] Suite aux nombreux échanges entre les procureurs, et alors que le Comité est disposé à maintenir l'objection de la partie plaignante, le Comité décide de suspendre l'audition non seulement afin de trancher l'objection sur la pièce DS-11, mais aussi pour lui permettre de prendre connaissance des autres pièces DS et se prononcer sur la même objection de la partie plaignante quant à l'ensemble de celles-ci, et ce, à la suggestion du procureur de l'intimé. À la reprise de l'audience, le Comité maintient l'objection de la partie plaignante sur les pièces DS-3 à DS-8 ainsi que DS-10 à DS-12 au motif que celles-ci ne sont pas pertinentes et également en référant les parties au jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *St-Laurent c. Médecins* (1997) CanLII 17367 (QC TP), à la page 64, où l'on peut lire :

L'audition sur la sanction ne constitue pas une forme de révision de la culpabilité ni une seconde chance de parfaire une défense. Les représentations et les témoignages sur la sanction, sans mettre en cause la culpabilité d'un professionnel, peuvent servir à établir la gravité de l'offense et influencer sur la sanction. En matière criminelle, il n'en est pas autrement, semble-t-il à la lumière de l'arrêt Gardiner de la Cour Suprême.

(nos soulignements)

[31] Suite au maintien de l'objection de la partie plaignante par le Comité, Me Alain est libérée et la partie intimée déclare à toutes fins pratiques sa preuve close.

### III. POSITION DES PARTIES

- **Partie plaignante**

[32] Pour l'ensemble des infractions déontologiques commises par l'intimé, la procureure du syndic adjoint suggère la révocation du permis de courtier immobilier et du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé de même que la suspension permanente du permis de courtier immobilier de l'intimé.

[33] La procureure du syndic adjoint demande également au Comité d'ordonner, aux frais de l'intimé, la publication d'un avis de la décision de révocation et suspension permanente dans un journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, soit le *Journal de Québec*.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 6

[34] De plus, selon le syndic adjoint, l'intimé doit être condamné au 4/5 des frais de l'audience sur culpabilité, mais que néanmoins, la totalité des frais se rapportant à l'audience sur sanction et à la publication de l'avis de suspension doivent être à la charge de l'intimé.

[35] Selon la procureure de la partie plaignante, l'intimé ne bénéficie d'aucun facteur atténuant. Cependant, à son avis, les facteurs aggravants sont nombreux :

- l'intimé est courtier immobilier d'expérience, soit depuis 2009;
- même s'il exerce dans le domaine du courtage hypothécaire, il a toujours la possibilité de travailler dans le domaine du courtage immobilier résidentiel;
- l'intimé est dirigeant d'agence, soit celui qui doit donner l'exemple;
- selon la pièce PS-4, l'intimé est un formateur;
- l'intimé exerce toujours des activités dans le domaine des prêts hypothécaires privés;
- du début jusqu'à la fin du processus disciplinaire, il a fait preuve d'une mauvaise collaboration;
- il a entravé l'enquête de la syndique Brigitte Poirier;
- il ajuste son témoignage en fonction de la preuve administrée;
- l'intimé demande la rétractation de la décision sur culpabilité et il se pourvoit en contrôle judiciaire de la décision du Comité rejetant la rétractation;
- le Comité ne bénéficie d'aucune preuve lui permettant de croire que l'intimé entend changer son comportement dérogatoire ou qu'il est en voie de réhabilitation.

[36] Bref, selon le syndic adjoint, la révocation du droit d'exercice de l'intimé est justifiée en raison de *l'ensemble de son œuvre*. Autrement dit, ce serait la seule vraie façon de protéger le public puisque l'intimé n'a aucun respect pour la protection du public ou l'OACIQ.

[37] Finalement, il ne s'agirait pas de *la peine de mort* pour l'intimé puisqu'il peut toujours continuer à œuvrer à titre de prêteur privé.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 7

[38] Pour notre considération, la partie plaignante nous invite à prendre connaissance des précédents jurisprudentiels suivants :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *Serra c. Médecins*, 2021 QCTP 2 (CanLII)
- *Mercuré c. Avocats*, 2021 QCTP 56 (CanLII)
- *Avocats c. Michalakopoulos*, 2014 QCCA 2189 (CanLII)
- *Terjanian c. Lafleur*, 2019 QCCA 230 (CanLII)
- *LeBel c. Bortan*, 2015 CanLII 19175 (QC OACIQ)
- *Pinet c. Tanguay*, 2020 CanLII 73982 (QC OACIQ)
- *Chambre de la sécurité financière c. Baillargeon Bouchard*, 2021 QCCDCSF 22 (CanLII)
- *Pinet c. Boily*, 2021 QCCQ 11427 (CanLII)
- *OACIQ c. Fecteau*, 2018 CanLII 73090 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Simeon*, 2011 CanLII 99748 (QC OACIQ)
- *Arpenteurs-géomètres c. Ladouceur*, 2005 CanLII 78548 (QC OAGQ)
- *Notaires c. St-Pierre*, 2014 CanLII 49146 (QC CDNQ)
- *Comptables agréés c. Gosselin*, 2007 CanLII 81595 (QC CPA)
- *Gosselin c. Comptables agréés*, 2008 QCTP 160 (CanLII)

- **Partie intimée**

[39] Quant à la partie intimée, elle nous suggère l'imposition des sanctions suivantes :

Plainte 33-20-2200

- Chef 1a) : la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé pendant une période de 6 mois;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 8

- Chef 1b) : la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé pendant une période concurrente de 30 jours;
- Chef 2) : la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé pendant une période consécutive de 30 jours;

#### Plainte 33-20-2203

- Chefs 1b) à 1l) : l'imposition de réprimandes;
- Chefs 2a) à 2c) : l'imposition de réprimandes;
- et l'imposition d'une formation traitant de la notion du conflit d'intérêts;

[40] Le procureur de l'intimé plaide que dans l'équation, le Comité doit tenir compte du fait que l'intimé s'est engagé en cours d'instance à ne pas travailler dans le domaine du courtage hypothécaire. Selon le procureur, l'intimé ne fait pas de courtage hypothécaire depuis 19 mois.

[41] Le procureur de l'intimé nous renvoie au paragraphe 96 de notre décision sur culpabilité et plaide que la preuve prépondérante ne démontre pas que les listes de potentiels clients proviennent du vol de données de Desjardins.

[42] Selon, le procureur de l'intimé, M. Joncas a uniquement manqué de jugement. Cependant, il n'y a aucune preuve qui établit qu'il a trempé dans le vol des données confidentielles, ni qu'il savait que les listes provenaient ou avaient été fabriquées à partir des données volées.

[43] De l'avis de l'intimé, il y a lieu par ailleurs de préciser que les données obtenues sont des informations personnelles de nature temporaires par opposition à des informations confidentielles permanentes. En conséquence, la gravité objective des infractions commises serait moindre.

[44] Quant aux conséquences liées à l'utilisation des données, l'intimé estime qu'il n'y en a pas eu puisque les clients ont tout simplement été sollicités. Bref, les clients étaient libres d'accepter ou non. En clair, un vol de données n'entraîne pas nécessairement un préjudice et en l'espèce, il n'y a pas de preuve de préjudice.

[45] Au fond, quant aux données confidentielles, le procureur est d'opinion qu'il s'agit d'un acte isolé, l'intimé n'ayant commis qu'une seule erreur, soit avoir accepté d'acheter les listes sans vérifier si les clients avaient consenti à la communication de leurs renseignements confidentiels.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 9

[46] Sur le chef d'entrave à l'enquête de la syndique, le procureur de l'intimé nous dit essentiellement que son client était alors sollicité de tout côté et que c'est principalement pour cette raison qu'il aurait fait défaut de tout dévoiler ce qu'il savait au cours de l'interrogatoire du 30 octobre 2019.

[47] Quant aux infractions en matière de conflit d'intérêts, selon le procureur de l'intimé, il y a certainement conflit, cependant, l'intimé n'a jamais agi au détriment de ses clients puisque la preuve documentaire établit que ceux-ci étaient bien contents d'obtenir le financement additionnel dont ils avaient besoin.

[48] Bien plus, il n'y a aucune preuve que les clients desservis par l'intimé se plaignent de quoi que ce soit. Autrement dit, il n'y a pas de preuve d'un quelconque préjudice. Quant aux frais chargés par Capital Garanti, la preuve démontre uniquement que les clients ont accepté de les payer et que l'intimé est le seul prêteur privé qui est disposé à prêter relativement à des immeubles qui sont situés en région.

[49] Le procureur de l'intimé est aussi d'avis que la sanction recherchée par la partie plaignante vise uniquement à punir l'intimé alors que la sanction, en droit disciplinaire, vise à corriger un comportement fautif et non pas punir le professionnel.

[50] N'oublions pas que l'intimé, via la revue de presse DS-1, est associé à l'une des pires fraudes de l'histoire du Québec alors qu'il n'est accusé d'absolument rien. Selon le procureur, cette tache va ternir la réputation de l'intimé tout au long de sa carrière et nous devons en tenir compte.

[51] Quant à l'antécédent de l'intimé, il ne justifie en rien une révocation permanente de permis, nous dit le procureur de l'intimé.

[52] La sanction suggérée par la partie plaignante est d'ailleurs contraire au principe de l'harmonisation des sanctions si l'on se fie aux sanctions imposées par l'OACIQ au courtier hypothécaire Marc-Olivier Tanguay<sup>5</sup> et au conseiller et représentant François Baillargeon Bouchard, par la Chambre de la sécurité financière<sup>6</sup>.

[53] Relativement au cas de Marc-Olivier Tanguay, le procureur de l'intimé pose la question suivante : comment peut-on passer d'une amende de 5 000 \$ dans le cas de M. Tanguay à une suspension permanente dans le cas de l'intimé? Selon l'intimé, la position du syndic adjoint n'a aucun bon sens.

---

5 OACIQ c. *Tanguay*, 2020 CanLII 73982 (QC OACIQ);

6 *Chambre de la sécurité financière c. Baillargeon Bouchard*, 2021 QCCDCSF 33 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 10

[54] Par ailleurs, le procureur de l'intimé est d'opinion que la médiatisation du présent dossier peut justifier non seulement la réduction de la sanction, mais aussi la dispense de la publication dans un journal d'un avis de la suspension du permis de l'intimé.

[55] Le procureur plaide que la suspension permanente constitue *la peine de mort* du professionnel. Il s'agit d'une sanction ultime et tout à fait exceptionnelle. Faisant référence à un article du syndic adjoint du Barreau paru dans le *CAIJ*, soit Me Jean-Michel Montbriand, le procureur de l'intimé affirme que la révocation ne vise qu'à sanctionner *une délinquance qui perdure ou qui ne peut être réformée*<sup>7</sup>.

[56] Autre principe d'après la partie intimée, la suspension permanente ne doit pas être imposée lorsqu'une période de suspension temporaire est suffisante pour protéger le public.

[57] Bien plus, la révocation ou la suspension permanente ne sont pas des sanctions qui sont usuellement prescrites en matière de conflit d'intérêts.

[58] Le procureur de l'intimé réitère que la sanction recherchée par la partie plaignante vise clairement à punir l'intimé alors qu'il faut que la sanction corrige un comportement fautif afin d'éviter sa répétition.

[59] Or, à ce sujet, la partie intimée souligne que le syndic adjoint requiert la suspension permanente du permis de courtier immobilier de l'intimé alors que tous les gestes posés et décrits aux plaintes ont été commis alors qu'il œuvrait à titre de courtier hypothécaire. Ainsi donc, la partie intimée est d'avis que le cumul de la suspension permanente du permis de courtier immobilier (OACIQ) et du certificat de représentant en courtage hypothécaire (AMF) ne cherche visiblement qu'à punir l'intimé.

[60] Quant à publication de l'avis de suspension, le procureur de la partie intimée exprime l'avis qu'une dispense de publication est justifiée dans les circonstances considérant que le public est déjà informé de l'implication de l'intimé vu les nombreux articles de journaux identifiant l'intimé<sup>8</sup>. À ce sujet, l'intimé nous réfère à la décision du Comité dans le dossier *Benabou*.

[61] La partie intimée est également d'avis que les précédents jurisprudentiels invoqués par le syndic adjoint pour asseoir sa recommandation sont à des

---

7 Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire (2021), Volume 494, Jean-Michel Montbriand, *La révocation de permis en droit professionnel québécois*, par. 4.2.4 et suivants;

8 Pièce DS-1;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 11

années-lumière du cas qui nous concerne, notamment l'affaire *Bortan*, citée à l'onglet 6 du cahier d'autorités de la partie intimée.

[62] Si l'intimé avait été impliqué dans le vol, la révocation pourrait peut-être être envisagée, cependant le procureur de l'intimé nous rappelle et insiste sur le fait qu'il n'y a aucune preuve établissant que l'intimé a été impliqué, de près ou de loin, dans le vol des données.

[63] Finalement, quant à la plainte 33-20-2203 qui vise les cas de conflit d'intérêts, considérant que l'intimé exécutait les avis de divulgations de l'OACIQ et qu'il faisait également parvenir chaque année son registre de divulgation (P-58), il pouvait être bien fondé de croire qu'il était en règle même s'il avait tort.

[64] En conséquence, d'après le procureur de l'intimé, les réprimandes suggérées sur les chefs 1 et 2 sont raisonnables et appropriées dans les circonstances puisqu'aucun client ne s'est plaint de quoi que ce soit et qu'il n'y a pas de véritable préjudice qui a été établi par la partie plaignante.

[65] À l'appui de ses suggestions, l'intimé nous réfère aux décisions suivantes :

- *OACIQ c. Tanguay*, 2020 CanLII 73982 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Lavoie*, 2021 CanLII 27565 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Desprès*, 2014 CanLII 25294 (QC OACIQ)
- *Chambre de la sécurité financière c. Baillargeon Bouchard*, 2021 QCCDCSF 33 (CanLII)
- *OACIQ c. Bracho*, 2015 CanLII 67509 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Perard*, 2014 CanLII 17876 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Fortuna*, 2014 CanLII 64183 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Côté*, 2016 CanLII 31158 (QC OACIQ)
- *Pinet c. Boily*, 2021 QCCQ 11427 (CanLII)
- *Lamoureux c. Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières (OCRCVM)* 2021 QCCS 1093 (CanLII)
- *OACIQ c. Benabou*, 2016 CanLII 12815 (QC OACIQ)

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 12

- *Inhalothérapeutes c. Forget*, 2011 CanLII 100338 (QC OPIQ)

- **Réplique et duplique**

[66] Dans un premier temps, Me Martel aborde la demande soulevée par la partie intimée qui ne veut pas que la sanction touche le permis de courtage immobilier de l'intimé. Selon sa vision, toute cette affaire concerne la délinquance de l'intimé envers l'OACIQ et non pas l'AMF.

[67] Bien plus, à la demande de l'intimé, son certificat de représentant en courtage hypothécaire auprès de l'AMF n'est plus en vigueur, depuis de 23 décembre 2020. L'intimé veut donc que son droit d'exercice en courtage hypothécaire soit suspendu alors qu'il est déjà suspendu. Bref, selon la partie plaignante, l'intimé ne veut pas de sanction, ni subir de conséquence en raison de ses actes dérogatoires. Bref, sa position est insoutenable.

[68] Quant à la demande de la partie intimée que le Comité comptabilise la période de 19 mois durant laquelle l'intimé a volontairement suspendu sa pratique en matière de courtage hypothécaire, la procureure de la partie plaignante estime qu'il s'agit d'un non-sens puisque tout courtier immobilier ou autre professionnel visé par une plainte pourrait en quelque sorte faire échec aux conséquences d'une suspension de permis en démissionnant en cours d'instance pour ensuite demander que l'on tienne compte de cette période au moment de l'imposition de la sanction.

[69] La procureure du syndic adjoint est par ailleurs d'avis que le procureur de l'intimé plaide hors preuve. Autre fait important que la partie intimée semble ne pas saisir selon la procureure de la partie plaignante, le Comité ne détient aucune preuve de la réhabilitation de l'intimé.

[70] Par contre, le Comité doit savoir et reconnaître que l'intimé a obtenu une liste comprenant entre 100 000 à 150 000 noms de potentiels clients de Desjardins de façon concomitante avec le vol des données de cette dernière.

[71] Quant au procureur de l'intimé, il revient sur la période de 19 mois et affirme l'avis qu'au mois de septembre 2020, l'intimé s'est engagé à suspendre ses activités de courtage hypothécaire parce qu'il n'était plus capable de travailler.

[72] Finalement, le procureur termine en plaidant que la preuve présentée démontre que les courtiers hypothécaires associés à l'intimé ont tous eu de la difficulté à se trouver du travail après avoir terminé la relation d'affaires qu'ils avaient avec l'intimé. L'avis de publication dans un journal est donc inutile dans les circonstances.

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 13

#### IV. PRINCIPES DE DÉTERMINATION DE LA SANCTION DISCIPLINAIRE

[73] L'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>9</sup> énumère les objectifs à atteindre lors de l'imposition d'une sanction disciplinaire : au premier plan la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession.

[74] Comme le soulignait la Cour d'appel, *la justice disciplinaire a certes pour but de protéger le public, mais elle doit également traiter équitablement ceux dont le gagne-pain est placé entre ses mains*<sup>10</sup>.

[75] Le Comité doit favoriser l'individualisation de la sanction et suite à l'analyse des facteurs objectifs et subjectifs, tant aggravants qu'atténuants, il doit imposer la sanction la plus appropriée au cas du délinquant<sup>11</sup>.

[76] Comme le mentionnait la Cour du Québec dans l'affaire *Choeb Jiménez*<sup>12</sup> :

[59] C'est avec raison que le Comité affirme qu'il ne suffit d'appliquer bêtement une formule mathématique sans égard aux faits du dossier. Son rôle n'est pas de sanctionner une situation ou un comportement, mais plutôt un individu qui a eu un comportement fautif. Finalement, qu'on ne peut infliger à une personne une peine totalement disproportionnée à la seule fin de dissuader ses concitoyens de désobéir à la loi.

(nos soulignements)

[77] Cela étant dit, les fourchettes de peines ne constituent pas un carcan duquel le Comité ne peut pas s'écarter. Elles ne sont que de simples lignes directrices qui servent à guider le Comité, sans plus<sup>13</sup>.

[78] Il est aussi bien établi que le Comité n'est pas lié par des décisions rendues en semblables matières par d'autres formations du Comité<sup>14</sup>.

[79] Au fond, le Comité doit façonner une peine proportionnelle et adaptée à la nature et à la gravité des infractions, ainsi qu'à la situation personnelle du délinquant et à son degré de responsabilité. Ce processus individualisé doit

9 2003 CanLII 32934 (QC CA);

10 *Ordre des ingénieurs c. Gilbert*, 2016 QCCA 1323 (CanLII);

11 *R. c. Pham*, 2013 CSC 15 (CanLII) et *Chan c. Médecins*, 2014 QCTP 5 (CanLII);

12 *Deschamps c. Choeb Jiménez*, 2019 QCCQ 7011 (CanLII)

13 *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

14 *Drolet-Savoie c. Avocats*, 2004 QCTP 19 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 14

s'ajuster aux circonstances aggravantes et atténuantes de chaque affaire afin d'atteindre une peine juste, proportionnelle et appropriée.

[80] Quant au principe de la proportionnalité, il convient de citer les passages suivant un arrêt rendu récemment par la Cour suprême dans l'affaire *Bissonnette*<sup>15</sup> :

[50] Cependant, la détermination de la peine doit en toutes circonstances être guidée par le principe cardinal de la proportionnalité. La peine doit être suffisamment sévère pour dénoncer l'infraction, sans excéder « ce qui est juste et approprié compte tenu de la culpabilité morale du délinquant et de la gravité de l'infraction » (R. c. Nasogaluak, 2010 CSC 6, [2010] 1 R.C.S. 206, par. 42; voir aussi R. c. Ipeelee, 2012 CSC 13, [2012] 1 R.C.S. 433, par. 37). La proportionnalité des peines est considérée comme un facteur essentiel au maintien de la confiance du public dans l'équité et la rationalité du système de justice pénal et criminel. L'application de ce principe permet d'assurer au public que le contrevenant mérite la punition qui lui a été infligée (Renvoi relatif à la Motor Vehicle Act (C.-B.), 1985 CanLII 81 (CSC), [1985] 2 R.C.S. 486, p. 533, la juge Wilson, motifs concordants).

[51] Ainsi, « on ne peut infliger à une personne une peine totalement disproportionnée à la seule fin de dissuader ses concitoyens de désobéir à la loi » (Nur, par. 45). De même, le juge Vaclair affirme avec justesse que « la recherche de l'exemplarité au détriment des éléments de preuve qui démontrent le mérite des objectifs de réhabilitation est incompatible avec le principe d'individualisation » (Lacelle Belec c. R., 2019 QCCA 711, par. 30 (CanLII), citant R. c. Paré, 2011 QCCA 2047, par. 48 (CanLII), le juge Doyon). La proportionnalité joue un rôle restrictif et, en ce sens, elle est garante d'une peine qui est individualisée, juste et appropriée.

[52] Le principe de la proportionnalité est si fondamental qu'il possède une dimension constitutionnelle consacrée à l'art. 12 de la Charte, lequel interdit l'infliction d'une peine exagérément disproportionnée au point de ne pas être compatible avec la dignité humaine (Nasogaluak, par. 41; Ipeelee, par. 36). En tant que principe de détermination de la peine, le principe de proportionnalité ne bénéficie toutefois d'aucune protection constitutionnelle en tant que tel, n'étant pas reconnu comme un principe de justice fondamentale visé à l'art. 7 de la Charte (R. c. Malmo-Levine, 2003 CSC 74, [2003] 3 R.C.S. 571, par. 160; R. c. Safarzadeh-Markhali, 2016 CSC 14, [2016] 1 R.C.S. 180, par. 71).

(nos soulignements)

---

15 R. c. *Bissonnette*, 2022 CSC 23 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 15

[81] Ainsi donc, la sanction doit être suffisamment sévère pour dénoncer l'infraction, en se limitant à ce qui est juste et approprié compte tenu de la culpabilité morale du délinquant et de la gravité de l'infraction.

[82] Dans l'arrêt *Denis-Damée c. R.*<sup>16</sup>, la Cour d'appel discute en ces termes de la culpabilité morale du délinquant :

[59] Quant au degré de responsabilité du délinquant, il correspond à la culpabilité morale de ce dernier. Dans *R. v. Arcand*, la Cour d'appel de l'Alberta décrit la façon avec laquelle cette culpabilité morale doit être évaluée :

[traduction] Le « degré de responsabilité du délinquant » dont il est question à l'art. 718.1 inclut certainement le niveau de mens rea requis pour formuler l'intention ou pour faire preuve de l'insouciance ou de l'aveuglement volontaire associés à l'actus reus du crime commis. Pour procéder à cette évaluation, les tribunaux peuvent abondamment s'inspirer des principes de droit criminel. Plus le tort qu'a voulu causer le délinquant est sérieux ou plus le degré d'insouciance ou d'aveuglement volontaire est élevé, plus la culpabilité morale est importante. Cela dit, la référence qui figure à l'art. 718.1 ne renvoie pas uniquement à la « mens rea relative au degré de responsabilité du délinquant » au moment de la perpétration de l'infraction. Le législateur a manifestement eu l'intention que le « degré de responsabilité du délinquant » inclut d'autres facteurs ayant une incidence sur la culpabilité. Ceux-ci peuvent avoir trait, par exemple, aux circonstances personnelles du délinquant, à ses capacités mentales ou au mobile à l'origine de la perpétration du crime. Où d'autre le Code prévoit-il qu'il faut prendre en considération le degré de responsabilité du délinquant au sens large? Là encore, la réponse nous emmène à l'art. 718.2.

[60] Deux observations ressortent de cette analyse. Première observation : la culpabilité morale du délinquant varie au gré du tort qu'il a voulu causer ou de son degré d'insouciance ou d'aveuglement volontaire. Plus il est sérieux ou élevé, plus sa culpabilité morale l'est également. Seconde observation : la culpabilité morale englobe un ensemble de facteurs dont ceux liés à la personnalité du délinquant et leur examen ne doit pas se limiter à la période correspondant au moment de la perpétration de l'infraction. Comme le soulignent les auteurs Parent et Desrosiers, « c'est toute la personnalité du criminel qui se déploie, qui s'ouvre à l'analyse judiciaire .

(nos soulignements)

---

16 2018 QCCA 1251 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 16

[83] En somme, plus le tort qu'a voulu causer le délinquant est sérieux ou plus le degré d'insouciance ou d'aveuglement volontaire est élevé, plus le degré de responsabilité du délinquant est important.

[84] De plus, le Comité ne peut infliger une sanction complètement disproportionnée dans le seul but de dissuader les autres professionnels d'agir comme le délinquant.

[85] C'est d'ailleurs ce que les comités et conseils de discipline écrivent abondamment, soit que « *La sanction en droit disciplinaire ne vise pas à punir le professionnel (...)*<sup>17</sup> ».

[86] Il découle de ce qui précède que dans le choix de la sanction, il doit y avoir un certain équilibre entre l'impératif de protection du public et le droit du professionnel d'exercer sa profession<sup>18</sup>.

[87] À notre avis, ce dernier objectif, le droit d'exercer sa profession, est fondamental. Il doit uniquement céder le pas lorsque le Comité est convaincu que le professionnel visé est irrécupérable<sup>19</sup>.

[88] Finalement, la jurisprudence nous enseigne aussi que le Comité ne peut pas imposer la peine maximale en se fondant sur le *scénario abstrait* du pire crime commis dans les pires circonstances<sup>20</sup>.

## V. ANALYSE

[89] Qu'en est-il des circonstances en l'espèce?

- **La plainte 33-20-2200**
- **Circonstances aggravantes**

[90] Les circonstances entourant la perpétration des infractions sur ces chefs comportent plusieurs facteurs aggravants.

17 *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII), par. 108;

18 Sylvie POIRIER, *La discipline professionnelle au Québec*, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 1998, à la page 174; Voir aussi *Duplantie c. Chambre des notaires du Québec*, 2003 QCTP 105 (CanLII), par. 26;

19 Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire (2021), Volume 494, Jean-Michel Montbriand, *La révocation de permis en droit professionnel québécois*, par. 4.2.4 et suivants; Voir également *OACIQ c. Mailly*, 2011 CanLII 99919 (QC OACIQ), par. 14 et suivants;

20 *R. c. L.M.*, 2008 CSC 31 (CanLII), [2008] 2 RCS 163;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 17

[91] D'une part, le courtier immobilier est assujéti à la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* (RLRQ c P-39.1).

[92] En vertu de cette loi, le courtier ne peut utiliser les renseignements personnels qu'il détient sur une personne physique, à moins que cette dernière n'y consente<sup>21</sup>.

[93] D'autre part, l'intimé est un courtier d'expérience et il est dirigeant d'agence.

[94] La gravité objective de l'infraction commise sur le chef 1a) ne fait aucun doute.

[95] La gravité est très élevée et à notre avis, l'infraction est au cœur de la profession.

[96] La preuve lors de l'audition sur culpabilité est sans équivoque. L'intimé ne fait aucune vérification auprès de Leullier Masse ou quiconque afin de s'assurer que les potentiels clients inscrits aux listes ont consenti à la communication de leurs données personnelles.

[97] Quant au nombre de potentiels clients n'ayant pas consenti à la communication de leurs données, selon l'aveu de l'intimé, il est énorme, soit entre 100 000 et 150 000 individus<sup>22</sup>.

[98] Ainsi donc, nous faisons face à une infraction qui peut non seulement causer préjudice au public, mais qui est également de nature à ternir l'image du courtier immobilier.

[99] Mais il y a plus. L'intimé ne regrette absolument rien. Il ne reconnaît pas sa faute devant le Comité et refuse ou néglige de témoigner quant à sa possible réhabilitation. L'intimé préfère ne pas dire un mot. Il est incapable d'exprimer un quelconque repentir ni une volonté de s'amender. Seul son procureur affirme et répète que l'intimé a manqué de jugement. Y-a-t-il risque de récidive? Le Comité ne peut pas l'exclure mais il serait quand même assez impressionnant que l'intimée répète une telle aberration.

[100] Quant au chef 2), soit celui qui concerne l'entrave, l'intimé refuse délibérément de tout dire à la syndique lors de son entrevue du 30 octobre 2019 dans le but de minimiser sa responsabilité et pour empêcher la syndique d'en savoir plus afin de poursuivre son enquête.

---

21 Voir les articles 12, 13, 14 et 15 de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*;

22 Pièce P-34, à la page 52 et voir aussi le paragraphe 248 de la décision sur culpabilité;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 18

[101] Cette faute est grave puisqu'elle met en péril la protection du public.

[102] Que dire aussi du fait que non seulement l'intimé joue au chat et à la souris avec la syndique, mais il se présente au rendez-vous et remet à la syndique un ordinateur qui ne contient absolument rien. Bref, un comportement particulièrement aggravant attribuable à un pur délinquant.

[103] Ensuite, le Comité ne peut pas complètement écarter le risque de récidive. Cependant, puisque le processus disciplinaire est en soi dissuasif et qu'il constitue un rappel à l'ordre dont l'intimé peut bénéficier<sup>23</sup>, tout comme plus haut pour le chef 1a), il serait tout aussi étonnant que l'intimé entrave encore une fois le travail du syndic à l'avenir.

[104] Finalement, notons que l'intimé a un antécédent disciplinaire dans une affaire où il a permis et/ou encouragé, en 2012, des personnes qui n'étaient pas titulaires d'un permis délivré par l'OACIQ à effectuer des opérations de courtage<sup>24</sup>.

- **Circonstances atténuantes**

[105] Sur les chefs 1a) et 1b), le Comité ne partage pas l'avis de la partie plaignante qui soutient qu'il n'y a aucun facteur atténuant.

[106] D'une part, il s'agit d'une affaire qui concerne l'achat de listes de potentiels clients auprès de Leullier Masse. Dans ce sens, et même si les listes comportent de nombreux potentiels clients, il s'agit d'un acte qui peut être considéré comme isolé. Au fond, même si les sollicitations ont été nombreuses, il n'y a qu'un seul acte dérogatoire, soit l'achat de listes de potentiels clients auprès de Leullier Masse dans le but de solliciter les potentiels clients.

[107] D'autre part, même si l'achat des listes était illégal et contraire à la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, la preuve ne relève pas que les listes ont été utilisées de façon malveillante ou dans un dessein frauduleux.

[108] Comme nous fait remarquer à bon droit le procureur de l'intimé, il s'infère de la preuve non contredite et du témoignage de M. Jean que les individus mentionnés aux listes étaient uniquement sollicités et libres d'accepter ou non l'offre de service de l'intimé.

---

23 *ChAD c. Couture*, 2011 CanLII 81636 (QC QCCHAD), par. 36;

24 *OACIQ c. Joncas*, 2014 CanLII 81679 (QC OACIQ), décision sur culpabilité et sanction;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 19

[109] Ensuite, il n'y a aucune preuve que l'utilisation des données a causé un préjudice aux potentiels clients. Bref, les infractions sont graves, mais la preuve ne soutient pas le fait que l'intimé était malintentionné eu égard à leur utilisation.

[110] Finalement, le Comité ne peut pas supposé que l'intimé est impliqué dans le vol des données de Desjardins.

[111] Comme l'a déjà écrit le président du Comité, Me Patrick de Niverville, dans l'affaire *Choudhry*<sup>25</sup> :

[91] Comme le dit l'adage bien connu: «Une tonne de soupçons ne vaut pas une once de preuve»;

[92] À cet égard, qu'il nous soit permis de paraphraser la Cour suprême: «Un accusé ne saurait être reconnu coupable sur la foi d'une supposition, si judicieuse soit-elle.»;

[93] Finalement, rappelons que suivant l'article 31 du Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ, l'intimé est présumé innocent et qu'il appartient au syndic d'établir la culpabilité de l'intimé suivant les règles de preuve usuelles;

(nos soulignements)

[112] Le Comité ne saurait donc supposer que l'intimé est impliqué dans le vol de données. Du reste, un professionnel ne peut être déclaré coupable pour autre chose que ce qui est écrit dans la plainte<sup>26</sup>.

[113] Quant à l'entrave à l'enquête de la syndique, le Comité partage entièrement l'opinion de la partie plaignante. L'intimé ne bénéficie d'aucun facteur atténuant.

- **La plainte 33-20-2203**
- **Circonstances aggravantes**

[114] Relativement au chef 1 de cette plainte, l'intimé a été déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* qui stipule que *le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts*. Dans l'affaire *9130-0954 Québec inc.*<sup>27</sup>, le vice-président du Comité

25 *OACIQ c. Choudhry*, 2014 CanLII 69423 (QC OACIQ);

26 *Blanchet c. Avocats*, 2005 QCTP 60 (CanLII), par. 95;

27 *OACIQ c. 9130-0954 Québec inc.*, 2021 CanLII 27565 (QC OACIQ), confirmée en appel, *Lavoie c. Poirier*, 2022 QCCQ 835 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 20

Me Jean-Pierre Morin discute de la manière suivante de la notion de conflit d'intérêts :

[84] La règle de l'absence de conflit d'intérêts existe dans l'ensemble de codes de déontologie des ordres ou organismes professionnels, cette règle vise à protéger le public contre tout professionnel qui pourrait préférer ses intérêts au détriment de ceux de ses clients;

[85] Il s'agit d'une règle d'or qui ne souffre d'aucune exception, car le client doit être assuré que lorsqu'il fait affaire avec un professionnel celui-ci prendra les intérêts du client en priorité, et ce en toute circonstance;

[86] Bien qu'il s'en soit caché, l'intimé Lavoie a enfreint cette règle en toute connaissance de cause et le fait qu'il n'y a pas de preuve de préjudice pour ses clients ne le dispense pas de respecter cette règle fondamentale;

[87] Me Henry confond la protection du public et le fait qu'aucun préjudice n'a été prouvé, l'absence de préjudice n'étant qu'un des facteurs subjectifs dont le Comité doit tenir compte, mais il n'est pas synonyme de protection du public;

(nos soulignements)

[115] Ainsi donc, la gravité objective de toute infraction en matière de conflit d'intérêts ne fait aucun doute<sup>28</sup>.

[116] À notre avis, il s'agit d'infractions au cœur de la profession.

[117] En l'espèce, l'intimé a été déclaré coupable de s'être retrouvé en situation de conflit d'intérêts dans 11 dossiers de financement privés différents pendant une période de deux ans, soit de 2017 à 2019.

[118] Tout d'abord, l'intimé ne semble pas remettre en question son modèle d'affaires et, par l'entremise de son procureur, il blâme plutôt le formulaire d'avis de divulgation de l'OACIQ, qui selon lui, l'autorisait à agir comme il l'a fait après, suite à la divulgation de son statut de courtier hypothécaire ou celui du courtier au dossier.

[119] Ensuite, il est inutile de dire que ces derniers facteurs sont particulièrement aggravants puisque l'intimé devra complètement revoir son modèle d'affaires pour éviter la répétition de la même infraction.

---

28 Voir à ce sujet *Gardner c. Lavoie*, 2015 QCCS 1484 (CanLII), par. 95 et suivants;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 21

[120] Quant au chef 2), l'intimé a facturé à 3 reprises des frais de courtage par l'entremise de Capital Garanti, soit sa société par actions de prêts privés, alors que celle-ci n'est pas titulaire d'un permis de l'OACIQ.

[121] Évidemment, cette infraction est grave surtout lorsque l'on regarde ce comportement déviant à travers le prisme de l'antécédent disciplinaire de l'intimé<sup>29</sup>.

- **Circonstances atténuantes**

[122] Relativement à ces deux derniers chefs d'accusation, le Comité souligne les facteurs suivants :

- Il n'y a aucun client de l'intimé qui est venu se plaindre de quoi que ce soit;
- Outre les sommes importantes que les clients ont accepté de déboursier pour obtenir le financement, il n'y a pas de preuve que l'intimé a agi au détriment des clients;
- Les clients avaient fort probablement besoin du financement qu'ils ont obtenu.

[123] Le Comité doit maintenant décider du poids qu'il accordera à chacun des facteurs précédents dans son analyse de l'individualisation de la sanction qui se situe au cœur de la proportionnalité de celle-ci<sup>30</sup>.

## VI. LA SANCTION APPROPRIÉE

- **Les chefs 1a) et 1b) de la plainte 33-20-2200**

[124] La révocation du droit de pratique d'un professionnel est la sanction la plus grave pouvant être imposée. Il s'agit de la sanction ultime.

[125] Pour imposer une mesure aussi draconienne, le Comité doit être convaincu que l'intimé ne peut être réformé. Or, ce n'est pas le cas. À l'unanimité, le Comité considère que nous ne sommes pas dans un cas qui justifie une suspension permanente ou une révocation de permis.

---

<sup>29</sup> Voir la note 24, soit OACIQ c. *Joncas*;

<sup>30</sup> R. c. *Lacasse*, précitée, note 13;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 22

[126] Au fond, nous ne croyons pas que l'intimé est irrécupérable<sup>31</sup>. Il s'agit plutôt d'un cas isolé où l'intimé, un homme articulé et intelligent, a grossièrement manqué de jugement.

[127] Certes, l'intimé est particulièrement délinquant. Cependant, cela ne justifie pas automatiquement *la peine capitale*. Pour s'en convaincre, nous n'avons qu'à lire ce que le Comité écrit dans l'affaire *Létourneau*<sup>32</sup>, où il impose une suspension de 30 jours et des amendes à un courtier immobilier dont le comportement s'apparente beaucoup à celui du professionnel devant nous :

[38] Il est manifeste dans la présente affaire que l'intimée, bien qu'elle ait souffert du processus d'enquête et du processus disciplinaire, n'a retenu aucune leçon concernant ses obligations professionnelles;

[39] Ce n'est pas parce qu'on a des clients satisfaits qu'on s'acquitte adéquatement de ses obligations professionnelles et déontologiques;

[40] Mme Létourneau croit être la seule à avoir raison, qu'elle est une incomprise et que l'OACIQ s'est acharnée contre elle;

[41] En fait, c'est elle qui n'a rien compris;

[42] Mme Létourneau ne démontre aucun regret pour ses actes et ne démontre aucunement l'intention de corriger sa pratique;

[43] Dans le présent dossier donc, en plus de la gravité objective du chef 1, il y a danger important de récidive;

[44] Il est donc important que l'intimée puisse avoir une période de réflexion qui lui permettra d'examiner sa conduite et de se reprendre en main;

(nos soulignements)

[128] Cela étant dit, il n'y a qu'un seul précédent du Comité qui concerne les listes de potentiels clients vendus par Leullier Masse. Il s'agit de l'affaire *Tanguay*<sup>33</sup>.

[129] Dans ce dernier dossier, l'intimé Tanguay a plaidé coupable, il a convenu d'un résumé des faits et les parties soulignent au cours de l'audition la grande collaboration de Tanguay.

31 *Comité-Médecins- 4*, [1984] D.D.C.P. 236;

32 *OACIQ c. Létourneau*, 2017 CanLII 7463 (QC OACIQ);

33 *OACIQ c. Tanguay*, 2020 CanLII 73982 (QC OACIQ);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 23

[130] Dans l'affaire *Tanguay*, une recommandation conjointe du paiement d'une amende de 5 000 \$ est soumise au Comité, lequel entérine cette recommandation après avoir écrit ce qui suit :

[10] Le Comité de discipline doit également « s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier ». La détermination de la peine, « que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant; »

[11] Or, le paiement en argent comptant, l'aveuglement volontaire de l'intimé et l'achat de listes de clients comportant des renseignements confidentiels sans se soucier ou s'assurer de l'obtention du consentement à la transmission de leurs données personnelles et l'utilisation illégitime d'informations à des fins purement pécuniaire est un fléau grandissant aux proportions et aux conséquences illimitées. L'objectif visé n'est autre que le lucre et la recherche d'un profit plus rapide au mépris de la législation et des conséquences parfois très graves qui en découlent. De tels gestes participent et encouragent à la création de réseaux criminels structurés de vols d'identités et constituent des atteintes à la vie privée. Des ressources financières et humaines toujours grandissantes doivent être consacrées par les individus et les entreprises pour y faire face. Le Comité de discipline considère donc particulièrement clémente la sanction recommandée par les parties. De façon plus particulière, le Comité de discipline craint que l'imposition d'une simple amende, assez faible d'ailleurs eu égard au profit espéré, n'encourage des courtiers sans scrupule à continuer de participer à de tels réseaux, n'y voyant qu'une simple charge additionnelle à acquitter. Le Comité de discipline est d'autant plus préoccupé qu'aucun précédent ne semble s'être prononcée en semblable matière et craint que la présente décision ne serve de balise;

[12] Toutefois, malgré ce qui précède et malgré le malaise du Comité à retenir une sanction aussi clémente, le Tribunal des professions a bien établi que « les ententes entre les parties constituent [...] un rouage utile et parfois nécessaire à une saine administration de la justice. [...] Lorsque deux parties formulent une suggestion commune, elles doivent avoir une expectative raisonnable que cette dernière sera respectée ». Ce principe a été réitéré par la Cour suprême du Canada dans l'affaire Anthony-Cook et repris en droit disciplinaire;

[13] Ainsi, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par des parties représentées par avocat, le Comité n'a pas « à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction, mais à déterminer si elle s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice

(références omises, nos soulignements)

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 24

[131] Tout comme le Comité saisi de l'affaire *Tanguay*, nous considérons que la sanction imposée par le Comité dans cette dernière affaire est beaucoup trop clémente. De plus, dans notre cas, elle n'aurait aucun effet dissuasif sur l'intimé.

[132] Cela étant, la Chambre de la sécurité financière a également eu à prononcer une sanction relativement à des listes vendues par Leullier Masse. Il s'agit de l'affaire *Baillargeon Bouchard*<sup>34</sup>.

[133] Baillargeon Bouchard a acheté 40 000 noms de potentiels clients de Leullier Masse.

[134] Quant au chef d'accusation relatif à l'achat de ces 40 000 noms, suite à un plaidoyer de culpabilité et une recommandation conjointe des procureurs au dossier, Baillargeon Bouchard s'est vu imposer la radiation temporaire de son certificat de conseiller en sécurité financière et représentant de courtier en épargne collective pour une période de 4 mois ainsi que l'imposition d'une amende de 25 000 \$.

[135] Or, les circonstances de l'affaire *Baillargeon Bouchard* ressemblent beaucoup aux nôtres. En fait, il s'agit du seul précédent jurisprudentiel qui colle vraiment aux faits du présent dossier.

[136] En conséquence, le Comité entend s'inspirer de la sanction imposée à Baillargeon Bouchard par le Comité de discipline de la Chambre de la sécurité financière pour sanctionner l'intimé sur les chefs 1a) et 1b) de la plainte 33-20-2200.

[137] En l'espèce, l'intimé a acheté, de son propre aveu, entre 100 000 et 150 000 noms de clients potentiels. Ainsi donc et vu le nombre de noms de clients achetés par l'intimé, nous sommes d'avis que la sanction suivante est juste et appropriée au cas à l'étude, soit :

- **Chef 1a)** : la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire et du permis de courtage immobilier de l'intimé pendant une période de 180 jours et l'imposition d'une amende de 30 000 \$.
- **Chef 1b)** : la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire et du permis de courtage immobilier de l'intimé pour une période concurrente de 180 jours.

---

34 *Chambre de la sécurité financière c. Baillargeon Bouchard*, 2021 QCCDCSF 33 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 25

[138] À notre avis, cette dernière sanction couvre chacun des objectifs de la sanction disciplinaire, comme nous l'enseigne l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*.

[139] Au surplus, par l'imposition d'une amende substantielle, la sanction sur le chef 1a) a aussi l'avantage de souligner le caractère économique ou monétaire de cette infraction et ainsi sanctionner la recherche du lucre qui motive les activités de l'intimé au détriment de ses obligations déontologiques<sup>35</sup>.

[140] Par ailleurs, quant à la demande de l'intimé qui voudrait que sa suspension ne s'applique qu'à son certificat de représentant en courtage hypothécaire délivré par l'AMF, pour les raisons exposées ci-après, elle est mal fondée.

[141] Sur cette question, le Comité partage entièrement les représentations de la procureure de la partie plaignante lorsqu'elle affirme notamment que l'intimé ne peut pas choisir lequel de ses droits sera suspendu. D'autant plus que le certificat de représentant en courtage hypothécaire délivré en faveur de l'intimé par l'AMF n'est pas en vigueur depuis le 23 décembre 2020, et ce, suite à une demande de l'intimé lui-même.

[142] En somme, l'intimé voudrait que le Comité procède à la suspension du certificat qu'il a lui-même suspendu au mois de décembre 2020. Autrement dit, il suggère au Comité de suspendre un certificat qu'il ne requiert pas depuis près de 2 ans.

[143] À notre avis, une telle façon de procéder irait à l'encontre des objectifs de dénonciation et de dissuasion de la sanction disciplinaire.

[144] Mais il y a plus.

[145] Puisque tout le litige disciplinaire est mu entre l'OACIQ et l'intimé depuis le début, afin de protéger le public, l'intimé devra non seulement répondre de ses actes à titre de courtier hypothécaire auprès de l'OACIQ, mais aussi devant l'AMF, soit l'organisme qui encadre les activités de courtage hypothécaire de l'intimé depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020.

[146] De plus, l'intimé doit enfin comprendre le message. Pour ce faire, ce dernier doit définitivement prendre une pause complète du courtage, tant immobilier qu'hypothécaire.

[147] Enfin, espérons que cette période de réflexion lui permettra d'examiner sa conduite et de se prendre en main<sup>36</sup>.

---

35 *OACIQ c. Michaud*, 2015 CanLII 41212 (QC OACIQ), par. 47 et suivants;

36 *OACIQ c. Létourneau*, précitée note 32, par. 44;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 26

[148] Quant à la dispense de publication de l'avis de suspension requise par la partie intimée et fondée sur la médiatisation du dossier disciplinaire de l'intimé et sa potentielle implication dans le vol des données (DS-1), le Comité n'entend pas y faire droit pour les motifs ci-après exposés :

- à l'appui de sa demande de dispense, l'intimé ne fait que déposer en preuve la revue de presse DS-1;
- à la page 103 de la pièce DS-1, on peut voir que l'intimé donne une entrevue au journal *La Presse*;
- l'article de *La Presse* rapporte la citation suivante comme suit : « *J'ai été associé à tort à tout ça et avec le temps, on va le voir. S'il y a des accusations de déposées, j'imagine qu'on va pouvoir faire la lumière sur tout ça.* »;
- or, tout au long de l'instance disciplinaire, l'intimé n'est jamais venu nous expliquer sérieusement et avec vraisemblance pour quels motifs il avait été associé à tort dans toute cette affaire;
- contrairement à l'affaire *Mathieu*<sup>37</sup>, l'intimé ne témoigne pas afin d'établir en quoi sa réputation, autrefois enviable, a été affectée par la revue de presse à son sujet et pour quels motifs précis la publication d'un avis de suspension serait une mesure purement punitive dans les circonstances.

[149] D'abord, le Comité ne voit pas dans la preuve l'existence de circonstances exceptionnelles lui permettant de conclure à la non-publication de l'avis de suspension, et ce, considérant entre autres la grande gravité des infractions commises.

[150] Ensuite, afin de protéger les consommateurs, nous sommes d'opinion que le public doit absolument être informé que le Comité ordonne la suspension du permis de courtage immobilier et du certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé.

[151] Finalement, le fait d'ordonner la publication d'un avis de suspension dans le « *Journal de Québec* », ne rend pas notre sanction punitive, trop sévère ou injuste<sup>38</sup>.

- **Le chef 2) de la plainte 33-20-2200**

37 *OACIQ c. Mathieu*, 2013 CanLII 29033 (QC OACIQ), par. 84;

38 *Richard c. Castiglia*, 2014 QCCQ 4645 (CanLII)

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 27

[152] Relativement au chef d'entrave à l'enquête du syndic, voici ce que le Tribunal des professions écrit à ce sujet dans l'affaire *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*<sup>39</sup> :

[147] Comme pour toute faute disciplinaire, un conseil de discipline qui doit déterminer la sanction juste en matière d'entrave se doit d'évaluer la gravité objective et subjective des gestes posés. Dans un texte récent à ce sujet, Me Anthony Battah et Me Fedor Jila énoncent certains facteurs pertinents à considérer et soutiennent que « [l]a gravité objective de l'infraction d'entrave s'apprécie également à la lumière des conséquences qu'elle engendre. ».

[148] La simple mention de la gravité de la faute déontologique d'entrave ne suffit pas à déterminer la sanction juste et appropriée. Il faut, comme les auteurs le mentionnent, en considérer les conséquences pour déterminer la sanction juste.

[149] En m'inspirant des critères avancés par les auteurs Battah et Jila, je considère que pour l'imposition d'une sanction en matière d'entrave, les conseils de discipline peuvent, entre autres, considérer les éléments suivants :

- la nature de l'entrave, s'il s'agit d'une entrave « active » (ex. fausse déclaration) ou « passive » (défaut de répondre);
- si l'entrave a empêché le syndic de faire son enquête ou d'intervenir au moment opportun;
- la durée de l'entrave, ses causes et à quel moment elle a pris fin;
- l'impact de l'entrave sur l'enquête;
- le fait que des tiers ont été ou non affectés par l'entrave;
- la gravité de l'infraction faisant l'objet de l'enquête et le fait qu'il y ait eu ou non le dépôt d'une plainte à l'issue de l'enquête.

[150] Les auteurs Battah et Jila font également la démonstration de l'émergence d'une nouvelle école de pensée en matière de sanction pour l'entrave, dans la foulée de la modification législative de 2008 d'intégrer l'entrave comme motif de demande de radiation provisoire. Leur analyse démontre que les sanctions en matière d'entrave ont véritablement reçu un coup de barre ces dernières années, passant de sanctions de réprimandes et amendes à des sanctions de périodes de radiation temporaire.

(nos soulignements)

---

39 2021 QCTP 2 (CanLII);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 28

[153] Or, comme discuté plus haut, les circonstances entourant l'entrave de l'intimé sont particulièrement graves.

[154] Normalement, lors d'une première offense d'entrave, le Comité suspend le droit de pratique du titulaire de permis pendant une période de 30 jours<sup>40</sup>.

[155] Or, ici, il y lieu de s'écarter du bas de la fourchette considérant la grande gravité de l'entrave et le comportement complètement déviant de l'intimé lorsqu'il remet un ordinateur vide de tout contenu à la syndique.

[156] En 2021, dans l'affaire *Chao*<sup>41</sup>, le Comité a suspendu le permis d'un courtier immobilier qui avait entravé le travail du syndic en lui transmettant un faux document. Dans cette dernière affaire, vu la gravité particulièrement élevée d'une infraction équivalente à la fabrication d'un faux, le Comité n'a eu aucune hésitation à suspendre le permis du courtier pour une période de 180 jours.

[157] L'analogie avec notre affaire est frappante, puisqu'au fond, lorsque l'intimé remet un ordinateur qui ne contient rien à la syndique, il fabrique une absence de preuve ou, en dernière analyse, l'intimé détruit de la preuve, commettant ainsi une infraction excessivement grave.

[158] Ainsi donc, sur le chef 2) de la plainte 33-20-2200, le permis de courtage immobilier et le certificat de représentant en courtage hypothécaire de l'intimé seront tous deux suspendus pour une période de 180 jours.

[159] Cette période de suspension sera purgée de façon consécutive à celles imposées sur les chefs 1a) et 1b) de la plainte 33-20-2200, le tout en conformité avec les enseignements de la Cour d'appel dans l'arrêt *Tan c. Lebel*<sup>42</sup>.

- **Les chefs 1b) à 1i) de la plainte 33-20-2203**

[160] Généralement, lorsqu'un courtier immobilier ou hypothécaire sans antécédent disciplinaire enfreint volontairement la norme déontologique en matière de conflit d'intérêts, le Comité impose une suspension de permis de 30 jours<sup>43</sup>. Avec égard, l'imposition de réprimandes n'est pas une sanction qui est généralement imposée en matière de conflit d'intérêts considérant la grande gravité objective de l'infraction.

---

40 *OACIQ c. Safdar*, 2016 CanLII 74002 (QC OACIQ), par. 66 et suivants;

41 *OACIQ c. Chao*, 2021 CanLII 27560 (QC OACIQ), par. 90 et suivants;

42 2010 QCCA 667 (CanLII);

43 *OACIQ c. Campeau*, 2022 CanLII 25342 (QC OACIQ), par. 46 et *OACIQ c. c. 9130-0954 Québec inc.*, 2021 CanLII 27565 (QC OACIQ), par. 89;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 29

[161] De plus, en l'espèce, l'intimé n'est pas sans antécédent puisqu'il a été reconnu coupable en 2014 d'avoir permis ou encouragé la pratique illégale du courtage hypothécaire par deux individus<sup>44</sup>.

[162] Considérant ce qui précède, nous sommes d'avis qu'une période de suspension de 60 jours est une sanction appropriée sur chacun des chefs 1b) à 1l).

[163] Par ailleurs, comme il s'agit du modèle d'affaire de l'intimé qui est en cause, les périodes de suspension seront purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive aux chefs 1 et 2 de la plainte 33-20-2200 puisque les infractions en matière de conflit d'intérêts sont complètement distinctes de celles décrites à la plainte 33-20-2200<sup>45</sup>.

[164] Ensuite, afin d'ajouter un volet éducatif à la sanction sur ces chefs et considérant la suggestion du procureur de l'intimé, ce dernier aura l'obligation de suivre la formation « *Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence* ».

- **Les chefs 2a), 2b) et 2c) de la plainte 33-20-2203**

[165] Quant à ces derniers chefs d'accusation, l'intimé a permis que des frais de courtage soient facturés à des emprunteurs via sa société par actions dénommée Capital Garanti, laquelle est n'est pas titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ. Le Comité déclare l'intimé coupable d'avoir enfreint l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[166] Aux paragraphes 341 et 342 de la décision sur culpabilité, le Comité constate ce qui suit relativement à ces infractions :

[341] Le Comité est d'opinion que le manquement reproché ne constitue pas une saine pratique, et ce, même si une telle pratique de facturation est implantée dans le domaine du courtage hypothécaire et que les clients ont pu acquiescer à cette façon de procéder.

[342] La problématique du conflit d'intérêts visitée au chef précédent refait surface et démontre jusqu'à quel point l'intimé se soucie beaucoup plus de ses intérêts financiers que ceux de ses clients.

(nos soulignements)

<sup>44</sup> OACIQ c. *Joncas*, précitée, note 24;

<sup>45</sup> *Tan* c. *Lebel*, précitée, note 42;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 30

[167] Cela dit avec égard, encore une fois, des réprimandes ne sont pas des sanctions appropriées dans le cas de l'intimé.

[168] À notre avis, tout comme pour le chef 1a) de la plainte 33-20-2200, il y a lieu ici de souligner le caractère économique des infractions commises<sup>46</sup>.

[169] Or, au total, l'intimé a facturé la somme de 7 249,25 \$ aux clients décrits aux chefs 2a), 2b) et 2c).

[170] Dans les circonstances, nous sommes d'avis que l'imposition de l'amende minimale sur chacun des sous-chefs est une sanction juste et appropriée.

## VII. CONCLUSIONS

[171] Tenant compte de l'ensemble des faits mentionnés plus haut et des facteurs subjectifs et objectifs de la sanction énumérés ci-devant, le Comité, s'inspirant des sanctions dans les différents précédents consultés, conclut à l'imposition de la sanction globale suivante à l'intimé, à savoir :

### Plainte 33-20-2200

- Chef 1a) : la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire et du permis de courtage immobilier de l'intimé pendant une période de 180 jours et l'imposition d'une amende de 30 000 \$;
- Chef 1b) : la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire et du permis de courtage immobilier de l'intimé pendant une période concurrente de 180 jours;
- Chef 2) : la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire et du permis de courtage immobilier de l'intimé pendant une période consécutive de 180 jours;

### Plainte 33-20-2203

- Chefs 1b) à 1l) : la suspension du certificat de représentant en courtage hypothécaire et du permis de courtage immobilier de l'intimé pour une période concurrente de 60 jours mais consécutive aux suspensions imposées sur la plainte 33-20-2200 et l'obligation de suivre en présentiel la formation « *Conflits d'intérêts et double*

---

46 OACIQ c. Michaud, précitée, note 35;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 31

*représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence* », dispensée par l'OACIQ;

- Chef 2a) : l'imposition d'une amende de 2 000 \$;
- Chef 2b) : l'imposition d'une amende de 2 000 \$;
- Chef 2c) : l'imposition d'une amende de 2 000 \$;

[172] Ainsi donc, le Comité impose globalement une suspension de permis et de certificat à l'intimé pour une période totale de 420 jours plus l'imposition d'une amende globale de 36 000 \$ et l'obligation de suivre en présentiel la formation « *Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence* ».

[173] Un avis de publication de la décision de suspension devra être publié dans le *Journal de Québec*, aux frais de l'intimé, et ce dernier est condamné au paiement du 4/5 des frais et déboursés de l'instance sur culpabilité et à la totalité de ceux se rapportant à l'audition sur sanction.

[174] Finalement, le Comité considère qu'il y a lieu de signifier à l'intimé l'avertissement suivant émis par l'ancien président du Comité dans l'affaire *Martel*<sup>47</sup> :

Les agents d'immeubles (courtiers immobiliers) 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.

---

47 *ACAIQ c. Martel*, 2007 CanLII 86834 (QC OACIQ);

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 32

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

**Plainte 33-20-2200**

**Chef 1a) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E7692) de l'intimé et de son certificat de représentant en courtage hypothécaire délivré par l'Autorité des marchés financiers pour une période de 180 jours exécutoire 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 et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où il redeviendra titulaire d'un permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers;

**ORDONNE** à l'intimé de payer une amende de **30 000 \$**;

**Chef 1b) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E7692) de l'intimé et de son certificat de représentant en courtage hypothécaire délivré par l'Autorité des marchés financiers pour une période de 180 jours exécutoire 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 et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où il redeviendra titulaire d'un permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers;

**Chef 2) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E7692) de l'intimé et de son certificat de représentant en courtage hypothécaire délivré par l'Autorité des marchés financiers pour une période de 180 jours exécutoire 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 et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où il redeviendra titulaire d'un permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 33

### **Plainte 33-20-2203**

#### **Chefs 1b) à 1l) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E7692) de l'intimé et de son certificat de représentant en courtage hypothécaire délivré par l'Autorité des marchés financiers pour une période de 60 jours exécutoire 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 et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut, au moment où il redeviendra titulaire d'un permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers; et

**ORDONNE** à l'intimé, conformément à l'article 98(7<sup>o</sup>) de la Loi sur le courtage immobilier, si l'intimé est titulaire de permis, de **suivre en présentiel** dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des formations que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de toute formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « **Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier et de courtage hypothécaire délivré par l'Autorité des marchés financiers sera suspendu jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis et/ou d'un certificat au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers;

#### **Chefs 2a) :**

**ORDONNE** à l'intimé de payer une amende de **2 000 \$**;

#### **Chefs 2b) :**

**ORDONNE** à l'intimé de payer une amende de **2 000 \$**;

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 34

**Chefs 2c) :**

**ORDONNE** à l'intimé de payer une amende de **2 000 \$** ;

**ORDONNE** que les périodes de suspension imposées sur les chefs 1a) et 1b) de la plainte 33-20-2200 soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 2) de la plainte 33-20-2200;

**ORDONNE** que les périodes de suspension imposées sur les chefs 1b) à 1l) de la plainte 33-20-2203 soient purgées de façon concurrente entre elles mais de façon consécutive aux périodes de suspension imposées sur les chefs 1a), 1b) et 2) de la plainte 33-20-2200 pour une période de suspension totale de **420 jours** du permis de courtage immobilier et du certificat de représentant en courtage hypothécaire délivré par l'Autorité des marchés financiers;

**ORDONNE** qu'un avis de la présente décision sur sanction soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, soit dans le *Journal de Québec*, et ce, à compter de l'expiration du délai d'appel, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et/ou d'un certificat délivré par l'Autorité des marchés financiers, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire ;

**CONDAMNE** l'intimé à 4/5 des frais et déboursés de l'instance sur culpabilité et à la totalité des frais et déboursés de l'audition sur sanction de même qu'aux frais se rapportant à la publication de l'avis de la présente décision.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité de discipline

---

Mme Danielle Bolduc, courtier immobilier  
Membre

---

M. Jean Guertin, courtier immobilier  
Membre

33-20-2200  
33-20-2203

PAGE : 35

Me Isabelle Martel  
Procureure de la partie plaignante

Me Olivier Desjardins  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : Le 24 mars 2022 par visioconférence

### 3.8 AUTRES DÉCISIONS

Aucune information.