

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2453

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Sylvie Poirier, avocate  
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier  
M. Abdelaziz Rzik, courtier immobilier<sup>1</sup>

---

Vice-présidente  
Membre

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

Partie plaignante

c.

**MAXIME BÉDARD, (G7279)**

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE MISE SOUS SCELLÉ DES PIÈCES P-7 ET I-11 ET  
ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-PUBLICATION ET DE NON-  
DIFFUSION DE LA SECTION 1.1 DE LA PIÈCE P-8, DE LA SECTION 2.1 DE LA  
PIÈCE P-9, DE LA SECTION 3 DE LA PIÈCE P-18, DES PIÈCES I-1 ET I-2 ET DE  
TOUTE INFORMATION DIVULGUÉE À L'AUDIENCE RELATIVEMENT À UNE  
ENQUÊTE CONFIDENTIELLE VISANT UN TIERS, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE  
95 DE LA *LOI SUR COURTAGE IMMOBILIER***

---

### I. APERÇU

[1] Suivant la preuve administrée, la trame factuelle que nous retenons est, pour l'essentiel, la suivante :

---

1 A cessé d'être membre du Comité de discipline depuis la prise en délibéré et continue d'agir aux fins de la présente décision ainsi que pour la suite du dossier, conformément à l'article 15 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ*;

- [2] Richard Dagenais vivait avec sa femme dans leur maison à Longueuil;
- [3] Il est âgé et paralysé d'un côté. Il est en fauteuil roulant et se déplace difficilement;
- [4] Sa femme prenait soin de lui et s'occupait de tout dans la maison jusqu'à son décès, le 12 mars 2021;
- [5] Comme il ne pouvait continuer à vivre seul dans la maison, il a dû la quitter quelques mois plus tard pour aller vivre dans un centre d'hébergement où il pourrait recevoir les soins dont il avait besoin;
- [6] Entretemps, son beau-frère venait le voir de temps à autre pour l'aider;
- [7] Lorsqu'il a quitté la maison pour le centre d'hébergement, tous ses meubles et effets personnels sont restés là;
- [8] Comme il devait vendre sa maison, il avait regardé un peu les prix que les maisons se vendaient dans son secteur. Il estimait pouvoir obtenir un prix d'au moins 300 000 \$ pour la sienne;
- [9] Richard Dagenais n'avait pas de régime de retraite et n'avait aucun autre actif que sa maison;
- [10] Le 4 juin 2021, il a communiqué avec l'agence RE/MAX Imagine qui était située tout près;
- [11] Il a demandé à parler avec un « agent d'immeuble » pour s'informer pour vendre sa maison;
- [12] L'appel a été transféré au courtier Amine Chiaa qui lui a parlé et a pris les informations pour faire les vérifications nécessaires et pour faire une visite de la maison;
- [13] Richard Dagenais a demandé à son beau-frère d'aller ouvrir la maison au courtier Chiaa pour sa visite, qui a eu lieu le jour même;
- [14] De retour au bureau, M. Chiaa a consulté le registre foncier et l'index des immeubles, mais il n'a pas réussi à retracer l'acte de transmission de propriété;
- [15] À l'agence, il a rencontré l'intimé et en a parlé avec lui. L'intimé lui aurait dit qu'il lui serait possible d'obtenir le document recherché par l'entremise d'un notaire qu'il connaît;
- [16] Il aurait alors été convenu que c'est l'intimé qui prendrait en charge ce client. Ils se seraient entendus verbalement que l'intimé verserait à M. Chiaa un pourcentage de la rétribution pour la référence du client;
- [17] La version de l'intimé est divergente sur ce qui fut alors convenu à cet égard;

[18] Amine Chiaa a alors appelé Richard Dagenais avec l'intimé pour l'informer que c'est ce dernier qui s'occupait de la vente de sa maison;

[19] Amine Chiaa n'a jamais eu d'autre contact avec Richard Dagenais par la suite;

[20] L'intimé est allé rencontrer Richard Dagenais au Centre d'hébergement et ce dernier lui a remis les clés de la maison pour faire les visites;

[21] L'intimé ne lui a pas fait signer de contrat de courtage vente;

[22] Il n'a fait aucune mise en marché de la résidence de Richard Dagenais et ne l'a pas inscrite sur Centris;

[23] Le 8 juin 2021, l'intimé a fait visiter la maison de la rue Boullard à son ami et partenaire d'affaires Roderick Sansregret;

[24] Ce dernier et l'intimé ont fait connaissance en 2016 à la caserne où ils travaillent encore tous les deux comme pompiers à temps plein temps. Ils sont devenus des amis puis ont décidé quelques années plus tard de se lancer ensemble en affaires;

[25] L'intimé est courtier immobilier résidentiel depuis février 2016 et commercial depuis février 2021;

[26] Ils sont maintenant partenaires depuis quelques années dans des entreprises liées à l'investissement immobilier;

[27] L'intimé est celui responsable de trouver les immeubles et s'occupe des transactions immobilières alors que son ami Sansregret, qui est aussi un entrepreneur, est responsable de la gestion des projets et travaux de rénovation et d'entretien;

[28] Roderick Sansregret voulait acheter la maison de Richard Dagenais pour la rénover et la revendre rapidement, faire un « flip »;

[29] L'intimé a préparé un contrat de courtage achat ainsi qu'une promesse d'achat pour son ami Sansregret, qu'il a demandé à Amine Chiaa de faire signer à celui-ci « pour le représenter »;

[30] Ce dernier s'est exécuté, a eu une conversation téléphonique avec M. Sansregret qui lui a confirmé son intérêt pour cet achat en particulier et il lui a fait signer les documents électroniquement à distance;

[31] M. Sansregret lui aurait dit qu'il cherchait une résidence pour revenir s'établir sur la Rive-Sud et que son prix plafond était de 250 000 \$. Les versions sont divergentes à cet égard;

[32] La promesse d'achat de Roderick Sansregret était au prix de 215 000 \$ pour la résidence et tout son contenu;

[33] M. Chiaa affirme qu'il ne connaissait pas M. Sansregret avant, ni les liens d'affaires qu'il y avait entre celui-ci et l'intimé, qu'il aurait appris plus tard. L'intimé prétend le contraire. Son ami aussi;

[34] Le 10 juin 2021, l'intimé est retourné voir Richard Dagenais au Centre d'hébergement pour lui présenter l'offre d'achat de Roderick Sansregret pour sa maison;

[35] À ce moment, selon la version de Richard Dagenais, l'intimé lui a montré une pile de documents en affirmant qu'il s'agissait de plusieurs promesses d'achat qu'il avait reçues, mais que celle de 215 000 \$ de Roderick Sansregret était supérieure à toutes les autres;

[36] Selon la version de l'intimé, il lui aurait montré une autre promesse d'achat, provenant d'un autre de ses amis, un dénommé Samuel Coulombe, dont le prix offert était inférieur;

[37] L'intimé n'a pas dit à Richard Dagenais que l'acheteur, Roderick Sansregret, était son partenaire et son ami;

[38] M. Dagenais s'est alors résigné à vendre à un prix moins élevé que celui auquel il s'attendait pour sa maison;

[39] Il a signé tous les documents que l'intimé lui a présentés, pour accepter la promesse d'achat de Roderick Sansregret et pour refuser les autres;

[40] Il a également signé le formulaire de déclarations du vendeur, qui avait été préparé et rempli par l'intimé;

[41] La date prévue à la promesse d'achat, pour signer l'acte de vente devant notaire, était le 15 août 2021;

[42] Le 14 juillet 2021, la promesse d'achat fut modifiée pour reporter cette date au 25 août 2021;

[43] Il semble que la raison de ce report était que les parties devaient attendre d'obtenir du notaire l'acte de transmission de l'immeuble à la suite du décès de l'épouse de Richard Dagenais;

[44] Vers le 6 août 2021, alors qu'il revenait de chez le notaire pour régler la transmission de propriété suivant le décès de sa conjointe, Richard Dagenais s'est arrêté à sa caisse Desjardins pour ouvrir un compte de succession, profitant de ce déplacement en transport adapté;

[45] À son arrivée à la Caisse, il était accompagné de son beau-frère, qui a quitté peu après;

[46] Il y a rencontré Mme Sophie Ledoux, conseillère en gestion de patrimoine;

[47] Dans le cadre de leurs échanges, il lui a demandé de vérifier si, avec 215 000 \$, il aurait les moyens suffisamment longtemps de payer pour ses soins au Centre d'hébergement;

[48] Il était préoccupé par le fait qu'il devait attendre l'argent de la vente de sa maison pour pouvoir payer les sommes dues pour ses frais d'hébergement;

[49] Il a informé Mme Ledoux de la vente prochaine de sa maison et de l'offre qu'il avait acceptée;

[50] Mme Ledoux fut vraiment étonnée qu'une maison puisse se vendre à ce bas prix, surtout dans ce secteur alors que le marché immobilier était en surchauffe. Elle craignait qu'il y ait eu de l'abus à l'égard de cette personne vulnérable;

[51] Elle a demandé à Richard Dagenais l'autorisation de faire certaines vérifications et lui a offert son soutien pour les prochaines démarches, ce qu'il a accepté;

[52] Il lui a dit que son courtier était l'intimé;

[53] Elle a fait certaines démarches et constaté que la maison n'apparaissait pas sur Centris – elle en a parlé à un ami courtier;

[54] Elle a tenté d'appeler l'intimé et lui a laissé un message;

[55] Le 12 août, elle a communiqué avec l'OACIQ qui lui a suggéré de communiquer avec le dirigeant de l'agence;

[56] Le 13 août, elle a donc tenté de communiquer avec le dirigeant de l'agence, M. Serge Lacaille, mais sans succès;

[57] Le jour même, elle a fait une demande d'assistance à l'OACIQ;

[58] Le 14 août, l'assistant directeur, M. Langlois, l'a rappelée;

[59] M. Lacaille a communiqué avec elle par la suite pour l'informer que la transaction serait annulée. Il lui a envoyé le formulaire à faire signer par Richard Dagenais à cette fin;

[60] Le 16 août 2021, elle est allée voir Richard Dagenais au Centre et lui a fait signer le document puis l'a retourné à M. Lacaille;

[61] Le document fut ensuite envoyé à Roderick Sansregret par Amine Chia par *Authentisign*;

[62] Le dirigeant a ensuite confié le dossier à un autre courtier de l'agence – et un contrat de courtage vente a été signé le 4 septembre 2021.<sup>2</sup>

---

2 Pièce P-23;

[63] Le 7 septembre 2021, celui-ci a mis en marché la maison de Richard Dagenais après l'avoir fait vider de son contenu;<sup>3</sup>

[64] Il l'a mise en vente au prix de 329 000 \$;

[65] La maison s'est vendue 20 jours plus tard en offres multiples au prix de 330 000 \$<sup>4</sup>, soit 115 000 \$ de plus que le prix prévu pour l'ami de l'intimé;

## II. L'AUDITION DISCIPLINAIRE

[66] Les 12, 13, 14 et 27 mars 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ (« le Comité ») se réunit à Brossard pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-23-2453;

[67] La syndique est absente et représentée par Me Stéphanie Bouchard. L'intimé est présent et représenté par Me Josée Bouret;

## III. LA PLAINE DISCIPLINAIRE

[68] La plainte dont l'intimé fait l'objet comporte deux chefs d'infraction, énoncés comme suit :

1. Le ou vers le 10 juin 2021, concernant un immeuble sis à Longueuil, l'Intimé a laissé croire au vendeur R.D. qu'il le représentait alors qu'il n'avait signé aucun contrat de courtage vente avec lui, commettant ainsi une infraction aux articles 69 et 83 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 10 juin 2021, concernant un immeuble sis à Longueuil, l'Intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en utilisant des informations stratégiques obtenues lors de discussions avec le vendeur R.D. afin de lui laisser croire que le prix d'achat de 215 000 \$ proposé par son partenaire d'affaires R.S. à la promesse d'achat PA 52746 était acceptable, commettant ainsi une infraction aux articles 2 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

## IV. LA PREUVE DE LA PLAIGNANTE

[69] Dès le début de l'audience, Me Bouchard, produis les pièces suivantes avec le consentement de la partie intimée :

**Pièce P-1:** Attestation de titulaire de permis de Maxime Bédard (G7279);

---

3 Idem;

4 Idem;

**Pièce P-2:** Index des immeubles – Lot 1 925 403 Cadastral du Québec;

**Pièce P-3:** Compte de taxe scolaire couvrant la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021;

**Pièce P-4:** Rôle de taxation visant l'Immeuble sis à Longueuil, daté du 4 juin 2021;

**Pièce P-5:** *ImmoContacts* reçus par le courtier A.C. pour la période du 1er au 30 juin 2021;

**Pièce P-6:** *ImmoContacts* reçus par l'intimé pour la période du 1er au 30 juin 2021;

**Pièce P-7:** Notes d'évaluations en service social visant Richard Dagenais (« Vendeur ») entre le 9 juin et le 12 octobre 2021;

**Pièce P-8:** Contrat de courtage exclusif – CCA 97478 signé par R.S. (« Acheteur ») et le courtier A.C. le 10 juin 2021;

**Pièce P-9:** Vérification d'identité – VI 14754 signée par le courtier A.C. le 10 juin 2021;

**Pièce P-10:** Promesse d'achat PA 52746 signée par l'Acheteur le 10 juin 2021 et acceptée par le Vendeur le 10 juin 2021;

**Pièce P-11:** Annexe R – Immeuble résidentiel AR 705568 paraphé par l'Acheteur et le Vendeur;

**Pièce P-12:** Statistiques des ventes sélectionnées JLR générées le 4 juin 2021;

**Pièce P-13:** Déclarations du vendeur DV 35807 signées par le Vendeur le 10 juin 2021 et accusées de réception par l'Acheteur le 11 juin 2021 et certificat de signature des déclarations du vendeur, *en liasse*;

**Pièce P-14:** Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Gestion immobilière Granby ltée adressée à La Famille Sansregret Inc. le 23 juin 2021;

**Pièce P-15:** Modifications MO 57195 signées par l'Acheteur le 14 juillet 2021;

**Pièce P-16:** Rapport de transaction Re/Max Imagine inc. généré le 16 juillet 2021;

**Pièce P-17:** Déclaration de transmission du Vendeur datée du 5 août 2021;

**Pièce P-19:** Modifications MO 83696 signées par le Vendeur et l'Acheteur le 16 août 2021;

**Pièce P-20:** Échange de courriels entre le Bureau du syndic et l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec et demande de documents datés du 17 août 2021, *en liasse*;

**Pièce P-21:** Facture de rétribution datée du 25 août 2021;

**Pièce P-23:** Fiche descriptive Centris 28000403, liste d'activités s'y rapportant et rapport d'inscription partiel, *en liasse*;

[70] Elle produira également par la suite les pièces P-18 et P-29, à savoir :

**Pièce P-18:** Demande d'assistance de Sophie Ledoux à l'OACIQ le 13 août 2021;

**Pièce P-29:** Enregistrement audio d'une rencontre de l'intimé tenue le 2 mars 2021 par le syndic adjoint M. Maxandre Burelle, en présence de Mme Andrée Poulin;

[71] L'avocate de la partie plaignante demande la mise sous scellé de la pièce P-7 considérant la nature très personnelle de plusieurs renseignements consignés à ce document concernant un tiers. Elle demande également au Comité de prononcer une ordonnance de non-divulgation, non-publication et non-diffusion de la section 1.1 de la pièce P-8 et de la section 2.1 de la pièce P-9, afin d'assurer la protection des renseignements personnels d'un tiers qui y sont consignés;

[72] Elle demandera aussi plus tard au cours de l'audience la non-divulgation, non-publication et non-diffusion de la section 3 de la pièce P-18 ainsi que toute information divulguée à l'audience relativement à une enquête confidentielle visant un tiers;

[73] Enfin elle demandera la mise sous scellé de la pièce I-11 comportant des informations personnelles sensibles à l'égard d'un tiers;

[74] La partie intimée consent à ces demandes;

[75] Les demandes sont accueillies et le Comité prononce les ordonnances demandées suivant l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>5</sup> afin d'assurer la protection des renseignements personnels qui apparaissent à ces documents et la confidentialité d'une enquête visant un tiers;

[76] D'autre part, la partie intimée fait les admissions suivantes :

- L'intimé connaît Monsieur Roderick Sansregret depuis 2016 alors qu'ils étaient tous les deux pompiers à la même caserne;
- L'intimé et Monsieur Sansregret ont développé des relations d'amitié au fil des ans;
- En août 2018, ils ont incorporé une société et sont devenus ainsi partenaires d'affaires pour l'acquisition d'immeubles;
- Ils sont toujours partenaires d'affaires, ont désormais plusieurs sociétés d'investissements immobiliers ensemble connues sous le nom de « Wings »;
- Ils s'affichent publiquement sur diverses plateformes (sites web, médias sociaux) en tant que co-fondateurs de « Wings ».

---

5 RLRQ, c. C-73.2.;

[77] La partie plaignante fait ensuite entendre ses témoins, Mme Sophie Ledoux, Mme Sylvie Bourdon, M. Richard Dagenais et M. Amine Chiaa. Le Comité en retient pour l'essentiel ce qui suit;

### **Le témoignage de Madame Sophie Ledoux**

[78] Madame Sophie Ledoux est conseillère en gestion de patrimoine chez Desjardins;

[79] En août 2021, elle a rencontré M. Dagenais pour la première fois;

[80] Le 6 août 2021, il s'est présenté à la caisse sans rendez-vous. Il était venu à la succursale pour ouvrir un compte de succession. Il arrivait de chez le notaire, en transport adapté, accompagné de son beau-frère, M. Leblond, le frère de sa défunte épouse;

[81] M. Leblond était là au début, mais il a quitté ensuite parce qu'il avait un rendez-vous;

[82] La rencontre avec Richard Dagenais a duré environ une heure et quart;

[83] M. Dagenais vivait dans une ressource intermédiaire. Il avait dû quitter sa maison et y déménager à la suite du décès de sa conjointe;

[84] Il lui a dit que depuis quelques semaines, tout était gelé dans ses comptes et il devait payer ses soins à la résidence Jeanne Crevier. Il était inquiet pour la vente de sa maison;

[85] Il lui a montré les documents provenant du notaire, il avait la déclaration de transmission de propriété;

[86] M. Dagenais parlait fort, il était nerveux, car ça faisait plusieurs semaines qu'il n'avait pas pu payer sa mensualité à la résidence pour ses frais d'hébergement. Il était en arrérages. Elle ne sait pas depuis combien de temps, mais il disait que les services lui demandaient quand il aurait un compte de succession pour débloquer les paiements;

[87] Il lui a demandé si elle pouvait évaluer combien de temps il pourrait payer ses soins, car ça l'inquiétait;

[88] Il voulait savoir combien de temps il pourrait vivre avec 212 000 \$, pour payer ses soins. Elle lui a dit qu'elle allait faire une analyse de décaissement;

[89] La valeur de sa maison c'est tout ce qu'il avait. Il avait été travailleur autonome, chauffeur de taxi et n'avait pas de fonds de pension;

[90] À ce moment-là, il lui a dit avoir vendu sa maison 212 000 \$. Il n'avait pas la promesse d'achat, mais il lui en a parlé;

[91] Il lui a dit qu'il voulait un prix de 265 000 \$ pour sa maison, mais n'avait reçu qu'une offre à 212 000 \$;

[92] Ils ont alors eu une discussion concernant la vente de sa maison;

[93] Elle fut très étonnée lorsqu'il lui a dit qu'il avait eu une dizaine d'offres à la suite de sa mise en marché avec l'intimé, mais que la plus haute était à 212 000 \$ et qu'il avait signé un refus sur les 9 autres offres;

[94] Elle lui a offert de vérifier et d'aller plus loin pour l'assister et savoir comment ça se passait;

[95] Après cette première rencontre, le 6 ou le 7 août 2021, elle a laissé un message à l'intimé. Elle voulait savoir si une date était prévue chez le notaire;

[96] Elle a sorti l'évaluation municipale;

[97] Elle a demandé à un ami courtier immobilier de sortir l'inscription et il lui a confirmé que la maison n'avait jamais été mise sur le marché;

[98] Elle lui a demandé si cette maison dans ce secteur pouvait se vendre 212 000\$ ou 215 000 \$;

[99] Par la suite, elle est allée voir M. Dagenais à son domicile. Il lui a remis une boîte dans laquelle il y avait tous ses documents;

[100] Dans cette boîte, il n'y avait pas de déclaration du vendeur ni de formulaire de vérification d'identité;

[101] Il n'y avait qu'une promesse d'achat acceptée<sup>6</sup>;

[102] C'est le seul document qu'elle a retrouvé dans la boîte de documents qu'il avait à sa chambre à Jeanne Crevier;

[103] Lors de la première rencontre, M. Dagenais lui avait mentionné le prix de 212 000 \$, mais ce qu'elle a vu sur le document c'était plutôt 215 000 \$;

[104] Elle n'a pas retrouvé non plus les prétendues 9 offres refusées, ni le contrat de courtoisie;

[105] Ces documents n'ont pas été retrouvés à sa maison non plus;

[106] M. Dagenais lui a mentionné qu'il s'était adressé à un courtier pour vendre sa maison parce qu'il ne connaissait pas le marché. Il lui a dit que le courtier qui le représentait c'était l'intimé;

[107] Il lui a dit qu'il ne savait pas qui était Amine Chiaa, dont le nom apparaissait sur la promesse d'achat<sup>7</sup>, mais se souvenait qu'une fois ils étaient deux courtiers lorsqu'ils étaient venus;

---

6 Pièce P-10;

[108] Le 12 août 2021, elle a appelé le service d'assistance de l'OACIQ;

[109] Le 13 août, elle a reçu un retour d'appel de leur part. Ils lui ont conseillé d'appeler le dirigeant d'agence pour obtenir plus d'informations et de transmettre une demande d'assistance;

[110] Elle a fait sa demande d'assistance le même jour;

[111] Elle a alors appelé à l'agence RE/MAX Imagine et insisté pour parler à quelqu'un;

[112] Elle fait une nouvelle tentative le samedi 14 août. Elle a parlé à Monsieur Langlois, l'assistant directeur, en l'absence du directeur d'agence, Serge Lacaille.

[113] Elle lui a envoyé les documents et photos par textos;

[114] Plus tard, M. Lacaille lui a dit que l'offre d'achat<sup>8</sup> allait être annulée. Il devait refaire la mise en marché;

[115] Il lui a demandé si elle serait disponible pour aller faire signer l'annulation<sup>9</sup> par M. Dagenais;

[116] Elle a accepté, car elle devait déjà aller voir M. Dagenais;

[117] Le 16 août, elle a reçu le document à faire signer à Richard Dagenais, par courriel;

[118] Elle a fait signer le document de modification par M. Dagenais le 16 août 2021;

[119] Lorsqu'elle était allée à la maison de M. Dagenais, la maison n'était pas propre, mais n'était pas insalubre. Elle n'y a pas vu de moisissures, sauf dans le réfrigérateur. Elle avait fait le tour;

[120] M. Langlois lui a expliqué qu'il devait faire venir une compagnie pour débarrasser le contenu qui était resté dans la maison;

[121] Elle dit que les photos prises pour la mise en marché de la maison<sup>10</sup> ressemblent à ce qu'elle a vu lorsqu'elle y est allée, mis à part la propreté de la salle de bain. Dans les chambres, il y avait beaucoup d'objets qui n'y sont plus, mais ailleurs, c'est pareil comme sur les photos.

[122] Ensuite, avec une émotion palpable, elle a témoigné avoir fait cette demande d'assistance parce que Richard Dagenais était une personne vulnérable qui n'avait rien d'autre que sa maison pour payer ses soins et qu'on avait abusé de lui. Elle était outrée de la situation;

---

7 Pièce P-10, section 2.1;

8 Pièce P-10;

9 Pièce P-19, section M-5.;

10 Pièce P-23;

### **Le témoignage de Madame Sylvie Bourdon**

[123] Madame Sylvie Bourdon témoigne par visioconférence;

[124] Celle-ci est Chef d'unité depuis le 2 août 2021 au centre d'hébergement Jeanne Crevier où réside Richard Dagenais. Elle travaille dans cet établissement depuis environ 20 ans;

[125] Elle est infirmière clinicienne de formation;

[126] M. Dagenais a été admis au centre Jeanne Crevier le 17 mai 2021;

[127] Celui-ci n'a pas d'enfants;

[128] Sa situation cognitive en juin 2021 : il avait quelques atteintes cognitives, mais qui n'avaient pas d'impact sur son fonctionnement. Aujourd'hui, il a des troubles cognitifs qui ont un impact sur son jugement;

[129] Le travailleur social qui lui était assigné au centre en 2021, Monsieur F.C., est aujourd'hui décédé. Elle a eu accès aux notes d'évaluation de M. Dagenais par celui-ci;

[130] Ces notes servent à documenter les interventions du travailleur social au dossier médical de l'usager;

[131] Le 13 août 2021, elle a été contactée par Mme Sophie Ledoux. Celle-ci est venue sur place et, en présence de M. Dagenais, l'a informée des démarches concernant la vente de la résidence de M. Dagenais;

[132] Elle était inquiète pour lui, car il avait des troubles cognitifs et il n'aurait pas toutes les informations pour prendre une décision éclairée pour la vente de sa maison. Le prix qui lui avait été offert était 215 000 \$;

[133] C'est après avoir parlé à Mme Ledoux qu'elle a pris connaissance des notes du travailleur social;

[134] Une note le 14 juin 2021<sup>11</sup> indiquait qu'il n'était pas capable de payer le coût de son hébergement tant qu'il n'avait pas finalisé la vente de sa maison;

[135] À la note du 25 août 2021<sup>12</sup> du travailleur social (elle était maintenant en poste), il est indiqué que l'offre reçue par M. Dagenais pour sa maison était en dessous du prix du marché. Elle n'était pas présente lors de la rencontre du travailleur social avec M. Dagenais<sup>13</sup>;

---

11 Pièce P-7, pages 39-40;

12 Pièce P-7, page 41;

13 Pièce P-7, pages 41-42;

[136] Elle en a parlé à une reprise avec Mme Ledoux et c'était dans le dossier de M. Dagenais;

[137] Lorsqu'elle a parlé à Mme Ledoux, elle a interpellé le travailleur social pour savoir s'il avait été impliqué. Celui-ci a dit qu'il était au courant que M. Dagenais avait une maison à vendre, mais n'a rien dit de plus;

[138] Il ne l'a pas informé à ce moment-là que le médecin avait dit que c'était correct, que M. Dagenais n'était pas incapable, pour la vente de sa maison, tel que ce fut noté à son dossier.<sup>14</sup> Le travailleur social n'a donc pas été impliqué à ce niveau;

[139] M. Dagenais, il a des jours où il va mieux, d'autres moins. C'était la même chose en 2021, autant pour ses capacités cognitives que pour ses comportements;

[140] Elle a fait un signalement à la Commissaire aux plaintes d'un possible abus contre un aîné;

[141] Elle a su par la suite que la vente de sa maison avait été bloquée;

[142] Elle s'est assurée que le travailleur social soit impliqué pour la suite avec M. Dagenais dans le cadre de la vente de sa maison et de la capacité à gérer ses biens;

### **Le témoignage de Monsieur Richard Dagenais**

[143] Monsieur Richard Dagenais témoigne par visioconférence à partir du centre d'hébergement Jeanne Crevier. Il est accompagné de Mme Andréa Clément, sa travailleuse sociale actuelle, qui sera présente toute la durée de son interrogatoire pour l'assister;

[144] Voici la teneur de son témoignage;

[145] Il est déménagé au centre Jeanne Crevier en mai 2021;

[146] Il habitait auparavant sur la rue Boullard à Longueuil et était propriétaire de sa maison;

[147] Il a vendu la maison parce que sa conjointe est décédée et que la maison n'était pas adaptée pour une chaise roulante. Il est paralysé du côté gauche;

[148] Lorsqu'il a décidé de mettre sa maison en vente, il en a parlé à François Chevalier, le travailleur social à la résidence. Il n'était pas habitué avec lui et n'aimait pas « sa manière de présentation »;

[149] Il a appelé l'agence RE/MAX qui n'était pas très loin de sa maison à Longueuil. Il a choisi Re/Max parce qu'il avait vu beaucoup de pancartes RE/MAX dans son secteur;

[150] Il a parlé à quelqu'un chez RE/MAX, qui lui explique qu'eux ils vendent au prix du marché. Ils ont envoyé quelqu'un;

[151] Il a rencontré cette personne dehors au foyer. C'était un agent d'immeuble. Il dit qu'il lui offrait en bas du marché, qu'il avait plusieurs offres dans sa liste, mais il pense que la meilleure était à 216 000 \$;

[152] Il a réalisé après que ça valait plus que ça. L'agent lui a dit que c'était la meilleure offre et il a signé;

[153] Il a fait affaire avec une agence parce qu'eux ils ont tous les papiers et ils ont de bons clients. Il ne voulait pas se faire arnaquer alors, il a pris un agent d'immeuble et payé une commission;

[154] C'est aussi parce qu'il est paralysé et ne peut plus marcher;

[155] En juin 2021, il voulait avoir au moins 300 000 \$. Il dit qu'on veut tous avoir le meilleur prix possible, sans arnaquer;

[156] Lors de cette rencontre, il a signé les papiers que l'agent d'immeuble lui a montrés, mais ne les a pas lus. Sur le moment, il a signé parce que l'agent lui a dit que c'était la meilleure offre;

[157] Il lui a dit qu'il avait reçu plusieurs offres, mais que la meilleure était à 215 000 \$;

[158] Il leur avait dit de lister à 300 000 \$ ou plus. Il n'a pas réalisé qu'il ne fallait pas qu'il signe ça;

[159] Il ne connaît pas Centris, ne sais pas ce que ça veut dire;

[160] Le courtier ne lui a pas parlé d'autres maisons du secteur, du prix des autres maisons. Il ne lui a pas montré un document avec des comparables comme celui qu'on lui exhibe<sup>15</sup>;

[161] Interrogé à savoir qui est Amine Chiaa, il répond penser que c'est un autre courtier, que c'est lui qui avait pris la maison et était supposé de la vendre puis c'est l'autre courtier qui l'a pris dans les semaines suivantes;

[162] Lors du premier appel chez RE/MAX c'est à Amine Chiaa qu'il a parlé;

[163] Mais c'est à Maxime Bédard qu'il a remis les clés de la maison pour les visites. C'est lui qui est venu à la résidence en juin. C'est lui qui voulait la vendre 216 000 \$;

[164] À savoir s'il y a eu des visites de la maison, il répond que M. Bédard lui a dit que oui. Il ne sait pas, car il n'était pas là, c'est Maxime Bédard qui avait les clés pour faire les visites;

---

15 Pièce P-12;

[165] Questionné sur ce que Maxime Bédard lui a dit quant à ce qu'il allait faire pour vendre la maison, il dit que c'est lors de la première rencontre que celui-ci lui dit qu'il avait des offres et que la meilleure était à 215 000 \$;

[166] Maxime Bédard lui a juste montré qu'il avait des offres, mais ne les lui a pas présentées. Il n'a pas regardé, il a signé la meilleure;

[167] Il n'avait pas eu d'offres avant la rencontre avec Maxime Bédard;

[168] Il en a parlé à la Caisse populaire et ça valait plus que ça;

[169] Il ne savait pas que l'acheteur de la promesse d'achat de 215 000 \$<sup>16</sup> avait un contrat de courtage achat avec Amine Chiaa. Ça ne lui a pas été expliqué;

[170] Il reconnaît sa signature le 10 juin 2021 sur la promesse d'achat. C'est la journée où Maxime Bédard l'a rencontré;

[171] Il ne se souvient pas avoir eu des explications sur les inclusions ou sur les déclarations du vendeur;

[172] Maxime Bédard n'a pas lu avec lui le document au complet;

[173] Il ne connaissait pas l'acheteur, M. Sansregret. Il ne se souvient pas que Maxime Bédard lui en aurait parlé;

[174] Il n'a pas eu d'explication concernant la rétribution. Il ne se souvient pas d'avoir vu ce qui est écrit à l'*Annexe R*<sup>17</sup>, à la page 2. Il y reconnaît ses initiales, mais précise que Maxime Bédard a fait ça vite;

[175] Concernant le formulaire *Déclarations du vendeur*<sup>18</sup>, il reconnaît sa signature à la page 6. C'est le 10 juin, lors de la même rencontre avec Bédard.

[176] C'est le courtier, Maxime Bédard, qui a complété le formulaire. Il ne lui explique pas pourquoi il complète le formulaire;

[177] Par la suite, il a parlé de cette promesse d'achat au « foyer » puis à la Caisse populaire, à Mme Sophie Ledoux. Il se souvient lui en avoir parlé lorsqu'elle est allée le voir au Centre;

[178] Il ne se souvient pas s'il en a parlé à son beau-frère, M. Leblond, mais il doit lui en avoir parlé;

[179] Il ne se souvient pas s'il a rencontré Maxime Bédard plus d'une fois;

---

16 Pièce P-10;

17 Pièce P-11;

18 Pièce P-13;

[180] Après en avoir parlé à Mme Ledoux, elle a dit « on défait ça »;

[181] C'est Maxime Bédard qui lui a présenté le formulaire de modification<sup>19</sup> pour lui faire signer;

[182] Pour lui, son courtier c'était Maxime Bédard;

[183] Il n'a pas eu d'autres contacts avec Bédard après que la promesse d'achat fut annulée;

[184] Sa maison a ensuite été vendue au prix de 330 000 \$, par un autre vendeur de RE/MAX;

[185] Ça n'a pas été long de la vendre après l'annulation de la première promesse d'achat, ce fut rapide;

[186] Sur les photos Centris, il reconnaît sa maison. Il reconnaît les photos de l'intérieur. Lorsqu'il l'a quitté en mai 2021, c'était potable. Il y avait des tuiles à réparer;

[187] Dans le salon, il y avait du tapis, il l'avait enlevé. Dans la cuisine, il ne voit pas de changement sur les photos. Dans les chambres, pas de changement. Dans la salle de bain, il ne voit pas de changement. Il ne voit pas de changement non plus au sous-sol. C'est la même chose que lorsqu'il a quitté;

[188] Ça lui coûte 1 975 \$ par mois pour vivre à la résidence;

[189] Il n'avait pas d'autre argent de côté à part sa maison;

[190] Il retire ses pensions, environ 2 000 \$ par mois;

[191] En contre-interrogatoire, M. Dagenais témoigne ensuite de ce qui suit;

[192] La maison de la rue Boullard a été achetée en vue de l'habiter. Il y est resté de 2016 à 2021;

[193] Son épouse est décédée le 12 mars 2021;

[194] Dans le passé, il a acheté trois maisons qu'il avait mises en location pour les revendre plus tard;

[195] La toiture de sa maison de la rue Boullard a été refaite en 2014;

[196] Il avait arraché le tapis, car il n'aimait pas le tapis;

[197] En mai 2021, il est entré au Centre à la résidence Jeanne Crevier. Il ne pouvait pas rester tout seul parce qu'il est paralysé depuis 2004. C'est sa femme qui s'occupait de lui et de l'entretien de la maison;

[198] Entre mars et mai 2021, c'est son beau-frère Réjean Leblond qui l'a aidé. Il allait le visiter de temps en temps pour voir si tout était correct;

[199] M. Leblond avait fermé l'eau lorsqu'il a quitté la maison. Il avait les clés;

[200] M. Leblond n'essayait pas de vendre la maison;

[201] S'il y a eu des offres dans la boîte aux lettres, c'est M. Leblond qui leur répondait que M. Dagenais n'était pas intéressé. Il avait dit à M. Leblond qu'il voulait prendre un agent d'immeuble;

[202] S'ils ont laissé des offres d'achat dans la boîte aux lettres, M. Leblond ne lui a pas apporté, il les aurait mis à la poubelle;

[203] Lorsqu'il a dit que ça valait 300 000 \$ sa maison, c'est parce qu'il savait que ça se vendait vite à ce moment-là. Il voyait les pancartes, il appelait pour savoir quel était le prix des maisons dans son quartier. C'est comme ça qu'il savait que ça valait 300 000 \$ ou plus;

[204] Concernant ses meubles qui étaient restés dans la maison lorsqu'il est parti au Centre Jeanne Crevier, le courtier Langlois l'a appelé et lui a dit qu'il devait les envoyer. Il a fait venir une compagnie pour ça;

[205] La première personne à qui il a parlé chez RE/MAX, c'est M. Chiaa. Quand il dit qu'il voulait faire affaire avec eux autres parce qu'ils ont de bons clients, il veut dire qu'ils trouvent de bons acheteurs;

[206] Et c'est parce qu'eux, ils connaissent les lois, pour ne pas avoir de trouble avec un acheteur;

[207] Quand il a vu Maxime Bédard qui lui a apporté des offres, il ne les a pas vues. Bédard lui a montré, mais il n'a pas vraiment regardé;

[208] Là, il se souvient que quand il a vu M. Bédard la première fois, il lui a donné les clés et qu'il y a eu une 2<sup>e</sup> rencontre pour les offres;

[209] Lors de la rencontre pour les offres, dehors il faisait beau. Il se souvient être allé dans la salle de conférence à la résidence avec M. Bédard pour signer les papiers;

[210] M. Bédard a dit qu'il avait une dizaine d'offres. Il avait bien des papiers. Il a dit que tout était en bas de celle qui était la plus haute. C'est la plus haute qu'il lui a offerte. Il ne lui a pas donné les autres prix, seulement dit que c'était en bas de celle-là;

[211] Il a signé les papiers que Maxime Bédard lui a fait signer, mais ne les a pas regardés. Il lui faisait confiance;

[212] Interrogé à savoir si ça lui dit quelque chose la « déclaration du vendeur » qu'il lui a fait signer, il dit qu'il pense que ça veut dire qu'il acceptait l'offre;

[213] L'avocate de l'intimé tente de lui exhiber à l'écran la section D. 7.1 du formulaire *Déclarations du vendeur*<sup>20</sup>, à l'effet que le revêtement de la toiture date de 2014, mais il est incapable de la lire, car « c'est écrit trop petit » à l'écran;

[214] On lui demande si, en juin 2021, il y a des infirmières de sa résidence qui avaient dit être intéressées par l'achat de sa maison. Il répond que oui, mais que c'était trop tard. C'est possible qu'avant la présentation des offres par Bédard, il ait demandé les clés à celui-ci parce qu'il y avait des infirmières qui voulaient visiter la maison;

[215] Avant sa retraite, il était journalier chez Bombardier;

[216] En 2021, il avait environ 2 000 \$ de revenus par mois. Les frais mensuels à la résidence étaient de 1 900 \$;

[217] Questionné à savoir s'il avait dit à la dame de la Caisse qu'il devait vendre sa maison pour ne pas se faire mettre dehors de la résidence, il répond qu'on ne l'aurait pas mis dehors, mais que c'était normal qu'ils veuillent être payés. Mais ils ne l'ont pas menacé, car c'est une bonne résidence;

[218] Concernant M. Chevalier, le premier travailleur social à la résidence, il dit qu'il ne s'entendait pas bien avec lui, il ne sait pas quoi, mais qu'il avait quelque chose qui ne marchait pas. Ce dernier lui avait posé des questions sur la vente de sa maison et voulait être présent lors des promesses d'achat, mais lui ne voulait pas. Il lui a dit qu'il était capable de s'en occuper tout seul;

### **Le témoignage de Monsieur Amine Chiaa**

[219] Malgré sa citation à comparaître, M. Chiaa ne s'est pas présenté à l'audition du 12 mars 2024 en après-midi et n'a pas retourné les messages qui lui ont été laissés;

[220] À la demande conjointe des avocates des parties, qui estimaien toutes deux crucial d'obtenir la déposition de ce témoin, le Comité a ordonné qu'un mandat soit émis pour que le témoin soit amené à l'audience le lendemain matin;

[221] Au début de l'audience du 13 mars 2024, le témoin a été amené et est présent;

[222] Il explique qu'il ne s'est pas présenté la veille, car il ne savait pas que sa présence était requise. Il était parti en voyage lorsque la citation à comparaître fut signifiée et celle-ci

aurait été remise à une personne qui venait chez lui pendant son absence et qui ne l'en a pas informé;

[223] Interrogé par Me Bouchard, il témoigne pour l'essentiel de ce qui suit;

[224] Il n'est plus courtier et travaille maintenant comme évaluateur;

[225] Il a débuté comme courtier en 2015, puis son permis a été suspendu;

[226] À l'été 2021, il était avec RE/MAX Imagine à Longueuil. Il ne faisait du courtage qu'à mi-temps. Il ne travaillait pas en équipe;

[227] Maxime Bédard était un collègue et avait son bureau juste à côté à l'agence;

[228] L'assistante lui a transféré un appel de garde d'un client. Il a pris l'appel de M. Dagenais. C'était le 4 juin 2021;

[229] Il reconnaît l'*Immocontact*<sup>21</sup> relatif à cet appel. M. Dagenais lui mentionne qu'il veut vendre sa maison;

[230] Il a commencé à faire les démarches;

[231] Le même jour, un ami de M. Dagenais lui a fait visiter la maison;

[232] C'était l'été, il se rappelle;

[233] Il a vérifié les taxes municipales et scolaires et effectué les recherches qui apparaissent à P-12<sup>22</sup> (statistiques de vente) pour déterminer le prix de l'immeuble;

[234] Il a aussi vérifié au registre foncier, mais n'a pas trouvé les informations, la page était blanche. Il en a parlé avec Bédard;

[235] Bédard lui a offert de prendre le cas. Il lui a dit qu'il connaissait un notaire qui pouvait trouver l'acte directement;

[236] Il n'a pas eu d'autres contacts par la suite avec M. Dagenais;

[237] Il n'a pas présenté les statistiques de vente à M. Dagenais, car, après, c'est Bédard qui a continué avec le client;

[238] Le jour même, le 4 juin, il s'est entendu avec Bédard que ce dernier garderait 75% de la commission de vente et lui remettrait 25% pour lui avoir référé le client. C'était une entente verbale, il n'y avait pas d'écrits;

---

21 Pièce P-5;

22 Pièce P-12;

[239] Il a signé un contrat de courtage achat avec Roderick Sansregret qui lui a été référé par Maxime Bédard et qui était intéressé par cette maison;

[240] Quatre ou cinq jours après le 4 juin, il a contacté Roderick Sansregret par téléphone. Celui-ci lui a dit qu'il voulait revenir sur la Rive-Sud et cherchait une maison;

[241] Il n'a visité aucune maison avec Roderick Sansregret, qui était intéressé par celle de M. Dagenais. Il en avait probablement été informé par Maxime Bédard;

[242] Il n'y a eu aucune publicité de faite pour la vente de cette maison;

[243] Il ne peut pas vraiment expliquer pourquoi Maxime Bédard lui réfère Sansregret alors qu'il a le contrôle sur la vente;

[244] Il ne se souvient pas qui a fait la vérification d'identité ni qui a rempli le contrat de courtage achat de Roderick Sansregret;

[245] Pour la signature électronique, il ne sait pas si c'est son compte qui a été utilisé ou si c'est lui qui a signé;

[246] Il souligne que les nouveaux courtiers ont vraiment besoin de soutien;

[247] Il a été inconfortable avec cette situation et, dans les semaines qui ont suivi, il a demandé à l'agence de le changer de bureau, car il ne voulait pas voir Maxime Bédard. Il a été transféré au bureau du Vieux-Longueuil;

[248] L'OACIQ lui a dit de ne pas parler à l'intimé dans le cadre de l'enquête;

[249] À la section 2.1 « durée » du contrat de courtage achat de Roderick Sansregret<sup>23</sup>, il ne fut pas précisé que c'était pour cette adresse seulement, celle de la rue Boullard, parce que ça aurait laissé une trace;

[250] Le prix a été déterminé en fonction du prix que Roderick Sansregret voulait payer. C'est possiblement Maxime Bédard qui l'avait déterminé;

[251] Pour la signature du contrat de courtage d'achat, il n'y a pas eu de rencontre avec Roderick Sansregret, ça s'est fait par téléphone, une signature électronique;

[252] Il a rencontré deux fois Roderick Sansregret lorsqu'il venait voir Maxime Bérard au bureau. On lui a dit par la suite qu'il venait souvent;

[253] Sansregret a fait une promesse d'achat<sup>24</sup>. La signature en filigrane sur le formulaire est celle de Maxime Bédard. Le document est envoyé du compte de Bédard;

---

23 Pièce P-8;

24 Pièce P-10;

[254] Il ne sait pas pourquoi qu'à la section 1, le nom du promettant acheteur avait été indiqué comme étant une compagnie à être créée;

[255] Il n'a pas eu de discussion avec Roderick Sansregret ni avec l'intimé concernant cette compagnie;

[256] À la section 4.1, le prix indiqué de 215 000 \$ a été déterminé par l'intimé;

[257] Le prix de 215 000 \$ était bas pour cet immeuble. Il y avait beaucoup de choses dans l'immeuble, il y avait eu de l'eau dans le sous-sol, mais dans ce cas, un prix de 285 000 \$ aurait été raisonnable;

[258] Ce n'est pas lui qui a fait la visite de l'immeuble avec Roderick Sansregret le 8 juin 2021. L'intimé avait les clés, lui ne les a jamais eues. Il n'était pas présent lorsque Sansregret a fait cette visite avec l'intimé;

[259] Il n'y a pas eu d'inspection. L'intimé lui a dit que c'était OK de faire la promesse d'achat sans inspection;

[260] Il n'y a eu aucune discussion avec l'intimé ou avec Roderick Sansregret concernant la section 11.1 de la *Promesse d'achat*<sup>25</sup> (date de vente le 15 août 2021), ni la section 11.5 (Inclusions), ni la section 21.1 (Déclaration);

[261] La déclaration du vendeur a été signée par l'intimé, il lui a dit que c'était signé. C'est signé par Sansregret de façon électronique, ce fut envoyé du compte de l'intimé;

[262] Concernant l'*Annexe R*<sup>26</sup>, il ne se souvient pas qui a complété ce formulaire. Ce sont ses initiales comme témoin. Il ne se souvient pas qui a fait parapher le « S.R. » Le « R.D. » c'est Dagenais;

[263] Interrogé à savoir qui a présenté la promesse d'achat à Dagenais et l'*Annexe R*, il répond que c'est l'intimé. Lorsqu'on lui demande pourquoi, il répond que c'est parce que c'est lui, l'intimé, qui s'en occupait;

[264] Il travaillait seulement à temps partiel comme courtier;

[265] Lorsqu'on lui demande si Sansregret c'est son client à lui, il répond que oui, mais qu'en réalité c'est celui de l'intimé. Il lui a fait confiance;

[266] L'intimé est allé faire signer les documents à M. Dagenais, est revenu au bureau et lui en a parlé après. C'est lui qui gérait la transaction. L'intimé le lui a dit seulement après qu'il avait fait signer la promesse d'achat par M. Dagenais;

[267] La vérification d'identité de Roderick Sansregret<sup>27</sup>, c'est son écriture. C'est lui qui l'a complétée et signée. À 2.1 aussi. Le document est daté du 10 juin 2021. Il explique que

---

25 Pièce P-10;

26 Pièce P-11;

ce document avait déjà été signé. Il avait le contrat de courtage achat. À ce moment, Sansregret n'avait pas encore manifesté son intérêt pour la maison;

[268] On lui demande qui a rempli les déclarations du vendeur<sup>28</sup>, sur la première page. Il répond que l'écriture manuscrite n'est pas la sienne, c'est l'intimé, après sa visite à Dagenais;

[269] Il affirme ne pas avoir signé d'autre contrat de courtage ni d'autres promesses d'achat pour cet immeuble;

[270] Il affirme que la seule personne qui a été impliquée c'est Roderick Sansregret;

[271] Il ne sait pas qui est Samuel Coulombe;

[272] Invité à dire ce qui s'est passé par la suite, il dit avoir reçu un appel de la dame de Desjardins qui lui dit que le prix n'était pas raisonnable. Il a reçu un appel du directeur d'agence qui lui a demandé s'il représentait le vendeur. Il lui a répondu, non, l'acheteur;

[273] Il croit que c'était quelques mois après;

[274] Le directeur, M. Serge Lacaille, l'a appelé. Il a dit au directeur qu'en effet, c'est un prix un peu bas;

[275] La dame de Desjardins l'a rappelé pour savoir si c'était possible d'annuler la transaction. Il a appelé l'intimé qui ne lui a pas répondu. Il a appelé Roderick Sansregret qui ne répondait pas non plus. Il a appelé M. Lacaille qui a suggéré d'arrêter la transaction. Il a été décidé d'annuler;

[276] Le formulaire de modification du 16 août 2021<sup>29</sup>, il croit que c'est l'intimé qui l'a fait signer à Richard Dagenais. Tout ce qui est signé par Dagenais, c'est l'intimé qui lui faisait signer, car il est le seul qui l'a rencontré physiquement;

[277] Interrogé sur le pourquoi des inclusions dans la promesse d'achat de Roderick Sansregret<sup>30</sup>, il répond que la clause a été écrite par l'intimé, ça ne lui dit rien;

[278] La désignation « compagnie à être créée », il ne sait pas pourquoi l'intimé a écrit ça, il ne connaît pas cette expression;

[279] L'accusé réception de l'acceptation de la demande de financement hypothécaire<sup>31</sup> a été signé par Richard Dagenais;

---

27 Pièce P-9;

28 Pièce P-13;

29 Pièce P-19;

30 Pièce P-10;

31 Pièce P-14;

[280] Le formulaire de modification du 14 juillet 2021<sup>32</sup>, c'est lui qui l'a complété pour modifier la date pour la signature de l'acte de vente. Il croit que c'est parce qu'ils étaient toujours en attente du document du notaire qu'ils ont dû reporter la date. Ce fut envoyé électroniquement par lui;

[281] Il ne connaissait pas vraiment l'intimé avant ces événements. L'intimé lui avait dit que Sansregret était une connaissance.

[282] M. Chiaa est ensuite contre-interrogé par l'avocate de l'intimé, Me Bouret;

[283] Il dit avoir demandé la suspension de son permis dans les mois qui ont suivi ses entretiens avec le bureau du syndic;

[284] Il a obtenu son permis en 2018, a travaillé environ 18 mois avec Sutton et ensuite, il a commencé au bureau de Re/Max sur le Chemin du Tremblay à Longueuil en 2019. Il y est resté jusqu'à l'incident avec l'intimé;

[285] Deux ou trois mois après cet incident, donc vers septembre ou octobre 2021, il est parti pour travailler au bureau du boulevard Cousineau pour quelques mois et ensuite à celui du Vieux-Longueuil sur la rue St-Charles;

[286] En juin 2021, ça faisait moins de deux ans qu'il était au bureau du Chemin du Tremblay. Il occupait habituellement un bureau non assigné qui était à proximité de celui où l'intimé était habituellement;

[287] Dans ce corridor, il y avait 3 bureaux;

[288] Il n'y voit l'intimé qu'un ou deux jours par semaine. Entre 2019 et 2021, ils ne se sont parlé que rarement;

[289] Il ne se souvient pas avoir vu Sansregret dans le bureau de l'intimé avant cette transaction. Il l'a peut-être déjà vu, mais ne s'en souvient pas;

[290] Lors du premier appel de M. Dagenais, il l'a rappelé. Celui-ci voulait vendre sa propriété et la confier à un courtier;

[291] Il est allé voir au registre foncier. À l'index aux immeubles, il voit ce qui est à la pièce P-2, page 3<sup>33</sup>. Pour le compte de taxes municipales, c'est ce qui est à la pièce P-4<sup>34</sup>;

[292] Toujours le 4 juin 2021, il a rappelé Richard Dagenais pour faire la visite de la maison. M. Dagenais lui a dit que son ami serait là pour lui ouvrir en fin d'après-midi. Ils avaient rendez-vous à côté de la maison;

---

32 Pièce P-15;

33 Pièce P-2;

34 Pièce P-4;

[293] Il se souvient que c'était l'été, mais pas de l'heure exacte. Il faisait encore clair et les assistantes étaient encore au bureau lorsqu'il est revenu. La maison de M. Dagenais était à 3 minutes du bureau;

[294] La visite aurait duré 5-6 minutes. C'était rapide. Ils sont entrés par la porte du garage, car l'ami de M. Dagenais lui a dit que la porte principale ne s'ouvrait pas;

[295] Dans la maison c'était encombré. C'était comme lorsqu'une personne a dû quitter abruptement. Il y avait des choses restées là, mais pas beaucoup;

[296] Pour lui, encombré, ça veut dire des meubles, c'est plein. Ce n'est pas propre;

[297] Il a vu une petite flaque d'eau dans le garage. Il n'a rien remarqué sur le mur qui mène au garage;

[298] À son retour de la visite, il a croisé l'intimé dehors au bureau, à l'endroit où il fume. Il lui en parle. Lorsqu'il lui dit qu'il ne trouvait pas le registre foncier pour cette maison, l'intimé lui a dit qu'un notaire pourrait le trouver. C'est à ce moment qu'ils conviennent que c'est l'intimé qui va prendre le mandat pour la suite;

[299] Le lendemain ou le jour après, le 5 ou le 6 juin 2021, il a appelé M. Dagenais avec l'intimé et lui a dit que c'est l'intimé qui allait prendre le mandat pour la suite;

[300] Après, il ne fait plus rien du côté de M. Dagenais;

[301] Lorsqu'on lui exhibe le formulaire de vérification d'identité<sup>35</sup>, il indique que l'intimé lui a apporté la pièce d'identité avec photo et il a rempli le formulaire et signé ça le 10 juin;

[302] C'était avant que Roderick Sansregret manifeste son intérêt pour l'achat de cette maison et signe une promesse d'achat, le même jour;

[303] C'était le matin. Il devait être au bureau. Il travaille pour une compagnie de transport, habituellement sur un horaire de 6h00 à 15h00 pour une semaine ou de 15h00 à 23h00 pour une semaine. Ça peut être deux semaines pareilles consécutives. Le 10 juin, il travaillait en après-midi à la compagnie de transport;

[304] Il a parlé à Roderick Sansregret après lui avoir envoyé le contrat de courtage. Deux ou trois jours après la discussion dehors avec l'intimé, ce dernier lui a présenté Sansregret. Donc, c'est le 6 ou le 7 juin 2020. Ce jour-là, ils discutent et Roderick Sansregret lui dit qu'il veut acheter pour lui-même. À ce moment, c'était déjà clair qu'il allait s'occuper de sa promesse d'achat. Il dit que son souvenir n'est pas clair pour les dates précises;

[305] Il a été introduit à Roderick Sansregret avant la promesse d'achat du 10 juin<sup>36</sup>. Il a fait un contrôle d'identité, il présume que c'était avec le permis de conduire. Il ne se rappelle pas s'il l'a vu en personne à ce moment-là;

---

35 Pièce P-9;

[306] Pour M. Dagenais, il se souvient que le contrôle d'identité a été fait par WhatsApp. Pour M. Sansregret, il ne se souvient pas du support et indique que c'est peut-être l'intimé qui avait fait le contrôle d'identité;

[307] Concernant le contrat de courtage achat de Roderick Sansregret<sup>37</sup>, c'est lui qui était le courtier indiqué au contrat et c'est sa signature électronique et celle de Sansregret qui apparaissent à la dernière page. C'est l'intimé qui lui a envoyé déjà rempli;

[308] Concernant le document Déclarations du vendeur<sup>38</sup>, le certificat *Authentisign*<sup>39</sup> montre son courriel : [amine.chiaa@yahoo.com](mailto:amine.chiaa@yahoo.com). Lui, il a envoyé le document à Roderick Sansregret pour signature;

[309] Lui, sur ce document, il n'a que rempli l'adresse. Tout le reste du formulaire est rempli de façon manuscrite et il suppose que c'est probablement par le vendeur;

[310] Interrogé à savoir s'il se souvient que des infirmières auraient été intéressées par la résidence de M. Dagenais, il répond que oui, c'est une information qu'il a reçue de l'intimé;

[311] Il ne sait pas du tout qui est Samuel Coulombe, dont le nom est indiqué sur sa citation à comparaître;

[312] Le *Rapport de transaction*<sup>40</sup>, c'est une « pré-facture ». Il y était initialement prévu qu'il aurait droit à une rétribution de 4%, mais ça, c'était avant que l'intimé prenne cela en charge. Il fut alors convenu verbalement que ce dernier lui remettrait 25% de sa rétribution de 4% pour lui avoir référé le client;

[313] Il n'a jamais reçu cette somme;

[314] Il n'était pas en désaccord avec l'intervention de la dame de Desjardins, mais il s'est senti brimé parce que, pour lui, ce qu'il a fait c'était correct;

[315] Lorsqu'il s'était adressé à l'intimé, c'était pour qu'il l'aide. Il voulait s'assurer d'être dans les règles de l'art;

[316] Me Bouret, l'avocate de l'intimé, lui exhibe des extraits des notes sténographiques de sa première entrevue avec le syndic adjoint, tenue le 23 février 2022, et le confronte à certaines déclarations;

---

36 Pièce P-10;

37 Pièce P-8;

38 Pièce P-13;

39 Idem, à la page 72;

40 Pièce P-16;

[317] Il ne se souvient pas s'il avait effectivement vérifié avec le directeur d'agence pour savoir s'il pouvait faire une promesse d'achat alors qu'il n'y avait pas de contrat de courtage vente;<sup>41</sup>

[318] Lorsqu'il avait mentionné au syndic adjoint que le beau-frère de M. Dagenais harcelait celui-ci et essayait de prendre la maison, ce n'est pas M. Dagenais qui lui avait dit cela. Cette information venait de l'intimé, pas de M. Dagenais. Lui-même, il n'a jamais discuté avec M. Dagenais;

[319] Concernant ce qu'il avait dit relativement à sa visite de l'immeuble<sup>42</sup>, ce n'est pas que ça sentait l'urine dans la maison, mais plutôt qu'il y avait de l'urine dans la toilette dans la salle de bain;

[320] Il avait dit qu'il ne savait pas s'il y avait un lien entre Roderick Sansregret et l'intimé;

[321] Questionné par le syndic sur ce qu'étaient les critères de l'acheteur Sansregret, ce qu'il recherchait, il avait répondu que ce dernier était intéressé par toute la Rive-Sud.<sup>43</sup> Mais il avait ensuite précisé que, lorsqu'il a signé un contrat de courtage achat avec lui, M. Sansregret était intéressé par cette maison-là, celle de la rue Boullard. Il est possible que ce soit l'intimé qui lui avait dit cela, mais il ne le sait pas<sup>44</sup>;

[322] Il se souvient avoir dit au syndic qu'il n'y avait eu aucune mise en marché de l'immeuble à ce moment-là;<sup>45</sup>

[323] Il dit qu'il a réalisé lors de la rencontre avec le syndic qu'il n'avait pas amené une transaction de courtage du début à la fin, comme il le faut. C'est le syndic Brunelle qui lui a fait réaliser;

[324] C'est aussi le syndic qui lui a fait réaliser qu'en réalité, le contrat de courtage achat, c'est l'intimé qui l'avait fait;

[325] Il réalise que, même la promesse d'achat, ce n'est pas lui qui l'avait fait puisque c'est écrit « et/ou une compagnie à être créée » et c'est sûr que ce n'est pas lui qui a écrit ça;

[326] Bédard peut avoir créé la *Promesse d'achat*<sup>46</sup> et lui avoir envoyé puis, lui, il l'a peut-être transféré à l'acheteur pour signature. Le formulaire porte une indication montrant qu'il a été généré par l'intimé;

[327] L'avocate de l'intimé, lui exhibe ensuite des extraits des notes sténographiques de sa deuxième entrevue avec le syndic adjoint tenue le 2 novembre 2022<sup>47</sup>;

---

41 En lien avec la pièce I-1, page 15, lignes 20-25;

42 En lien avec la pièce I-1, page 19, ligne 15, à page 20, ligne 12;

43 Pièce I-1, page 33, lignes 23 à 25;

44 Pièce I-1, page 34, ligne 16 à page 35, ligne 8;

45 Pièce I-1, page 37, ligne 19 à 25;

46 Pièce P-10;

47 Pièce I-2;

[328] Entre les deux rencontres avec le syndic, il n'a pas discuté avec l'intimé, ni avec Roderick Sansregret, ni avec Richard Dagenais;

[329] C'est en parlant avec des collègues du bureau qu'il a appris, par la suite, que M. Sansregret était un ami de l'intimé;

[330] Au début de la seconde rencontre avec le syndic, il a rapidement admis avoir omis de dire certaines choses lors de la première rencontre;

[331] Lors de la première rencontre avec le syndic, il avait dit que c'est l'intimé qui l'avait informé d'un conflit entre M. Dagenais et son beau-frère. Lors de la seconde rencontre, même s'il a dit que c'était « le propriétaire » qui le lui avait dit, il confirme que c'est bien l'intimé qui lui avait dit et non M. Dagenais;

[332] Il a eu un contrat de location avec Wings, la compagnie de l'intimé, après l'événement de la rue Boullard, mais c'était avant sa rencontre avec le syndic;

[333] Le formulaire pour modifier la date de l'acte de vente<sup>48</sup>, c'est lui qui l'a envoyé à M. Sansregret pour signature, par *authentisign*<sup>49</sup>. Il croit que c'est le cas aussi pour le formulaire d'annulation.<sup>50</sup>

[334] Il réitère qu'il n'a jamais eu de contact avec un Samuel Coulombe, qu'il ne le connaît pas et que ce nom ne lui dit rien;

[335] En réinterrogatoire, il confirme que le contrat de courtage location pour la compagnie Wings, c'était avant l'annulation de la promesse d'achat de Sansregret;

[336] L'ordinateur qu'il utilisait chez Re/Max, c'était le sien. À sa connaissance, personne d'autre n'avait accès à ses mots de passe pour le travail;

## V. LA DÉFENSE DE L'INTIMÉ

[337] Après vérification auprès de sa consœur, Me Bouret rectifie ou précise certaines dates apparaissant au dossier de M. Chiaa;

[338] C'est en 2020 plutôt qu'en 2019 qu'il avait débuté chez RE/MAX, plus précisément le 8 juin 2020;

[339] C'est le 17 avril 2023 qu'il a suspendu son permis alors qu'il avait mentionné que c'était quelques mois après la rencontre du 2 novembre 2022;

[340] Le 1<sup>er</sup> mai 2023, à sa demande, son permis a été révoqué avec droits acquis par l'OACIQ, donc n'a pas été renouvelé;

---

48 Pièce P-15;

49 Pièce I-3;

50 Pièce P-19 et Pièce I-4;

[341] Me Bouret fait ensuite entendre ses témoins, M. Rodrigue Sansregret et l'intimé;

### **Le témoignage de Monsieur Rodrigue Sansregret**

[342] M. Sansregret est pompier et travaille à plein temps à Montréal;

[343] Il est aussi entrepreneur général et investit en « multirésidentiel »;

[344] Il connaît l'intimé, qui est aussi pompier, depuis environ 2016;

[345] Leur relation a évolué. Au début, il était un collègue pompier, puis il est devenu un ami. Ils ont fait des voyages ensemble, ils font aussi du sport ensemble. Puis, ils ont décidé de se lancer ensemble dans l'investissement immobilier multi résidentiel;

[346] Leur premier projet a débuté vers 2018;

[347] Le bureau du 1660 Chemin du Tremblay, c'est RE/MAX, là où l'intimé a son bureau. Lorsqu'il n'est pas occupé, il y va pour travailler avec lui sur leurs projets d'investissements résidentiels;

[348] En 2021, il dit qu'il y allait environ trois fois par semaine. Le bureau est au rez-de-chaussée, coté de la rue, au nord-ouest. Son bureau est vitré et il y a un bureau, une chaise et un tableau;

[349] Il se souvient de la promesse d'achat de la rue Boullard;

[350] Vers juin 2021, Amine Chiaa lui a dit qu'il venait d'avoir une maison délabrée et lui a demandé si ça l'intéressait.

[351] Il connaissait Amine Chiaa, il savait qu'il était chez RE/MAX, il le croisait au bureau. Il était fumeur;

[352] Il lui a répondu qu'il était intéressé. Il a fait une petite analyse Google et a dit à l'intimé qu'il voulait visiter la maison. Il est allé la visiter avec l'intimé. C'était le même jour ou le lendemain de son entretien avec Amine Chiaa. Ce dernier n'était pas présent lors de la visite;

[353] Sur l'état de la propriété, il dit que le mur de soutènement de l'entrée de garage allait tomber, que la toiture était finie et qu'il y avait des travaux qui avaient été faits sur l'entrée d'eau. La porte d'entrée n'ouvrait pas, il y avait de la moisissure au plancher et une odeur d'humidité. Il devait tout refaire pour la revendre rapidement;

[354] Après la visite, il est retourné au bureau et fait ses calculs. Il était intéressé et a avisé l'intimé qu'il voulait faire une offre;

[355] Il dit que l'intimé a décidé de se retirer, car il aurait été en « en conflit d'amitié » et lui a dit de continuer avec Amine Chiaa. Il a déterminé un prix d'achat maximum de 250 000 \$;

[356] Il reconnaît le contrat de courtage achat<sup>51</sup> qu'il a signé avec Amine Chiaa;

[357] La signature a été faite électroniquement. Il ne sait pas où il était à ce moment;

[358] Pour la promesse d'achat<sup>52</sup>, c'est lui qui a dit à Amine Chiaa de mettre « *et/ou une compagnie à être créée* » comme identification du promettant-acheteur;

[359] Il a créé la compagnie « *La famille Sansregret* » pour ce projet-là. L'intimé n'a pas de parts dans cette compagnie. Les compagnies qu'il a conjointement avec lui, ce sont les « Wings »;

[360] Le prix de départ de son offre à 215 000 \$ a été discuté avec Amine Chiaa;

[361] Il a visité la maison le 8 juin 2021 et dit qu'il y était retourné une 2<sup>e</sup> fois avec un sous-traitant en construction, mais n'était alors pas entré à l'intérieur;

[362] Il dit avoir mis les inclusions pour s'en débarrasser et avoir offert d'acheter sans garantie légale pour rassurer le vendeur, pour se positionner face à d'autres acheteurs;

[363] Il affirme qu'Amine Chiaa lui avait dit qu'un ami de l'intimé ainsi qu'une infirmière et un membre de la famille du vendeur étaient possiblement acheteurs;

[364] Il a signé la promesse d'achat électroniquement. C'est Amine Chiaa qui lui avait transmis. Il n'est pas certain où il se trouvait à ce moment-là;

[365] Il dit que c'est Amine Chiaa qui lui a envoyé l'accusé réception du 11 juin 2021<sup>53</sup> et lui aurait dit que c'était accepté et de le signer;

[366] Il dit que c'est Amine Chiaa qui lui a envoyé le formulaire *Déclarations du vendeur*<sup>54</sup> par courriel. Il l'a signé électroniquement;

[367] Lorsque son offre fut acceptée, il s'est occupé du financement en allant chercher un prêt avec un prêteur privé. Il a obtenu l'approbation<sup>55</sup> et l'a fournie à Amine Chiaa;

[368] Son notaire n'était pas disponible, il a demandé à Amine Chiaa de repousser le délai de quelques jours;

[369] Amine Chiaa lui a envoyé le formulaire de modification<sup>56</sup> de la date du notaire au 25 août;

---

51 Pièce P-8;

52 Pièce P-10;

53 Pièce P-13;

54 Idem;

55 Pièce P-14;

56 Pièce P-15;

[370] La vente n'a pas été notariée. Amine Chiaa lui a dit qu'il y avait une problématique. Il a répondu à celui-ci de laisser tomber;

[371] Par la suite, il a reçu un document à signer<sup>57</sup> pour annuler la transaction;

[372] Me Bouchard procède ensuite au contre-interrogatoire du témoin, et l'interroge sur son expérience en immobilier;

[373] Il a fait deux achats d'immeuble en son nom personnel. L'un a été vendu à l'intimé. L'autre, c'était sa résidence personnelle à Montréal. Elle a depuis été vendue;

[374] Par l'entremise des compagnies Wings qu'il détient avec l'intimé, il y a eu 5 transactions concernant 6 immeubles;

[375] Habituellement, c'est l'intimé qui travaille avec l'autre courtier, celui du vendeur;

[376] Il admet n'avoir fait aucun autre achat au nom de *La Famille Sansregret*. Cette compagnie a été immatriculée lors de l'achat prévu de la rue Boullard en 2021;

[377] Lorsqu'ils ont vendu des immeubles, il ne sait pas s'ils ont été affichés sur Centris. C'est l'intimé qui s'occupe du transactionnel;

[378] Il ne sait pas non plus de quelle façon ils sont informés du prix que le vendeur demande pour la vente, car c'est aussi l'intimé qui s'en occupe;

[379] Il est familier avec les promesses d'achat ainsi qu'avec les contre-propositions;

[380] Il est vice-président des compagnies du groupe *Wings*, l'intimé en est le président;

[381] Ils se connaissent depuis 2016 environ;

[382] Ils font des achats pour détention (location);

[383] Son rôle est celui d'un entrepreneur général. Il fait la gestion des projets et la gestion des opérations. Il n'est pas impliqué dans les démarches de recherche d'immeubles. C'est Bédard qui s'en occupe;

[384] *Wings* a un site internet. Il a lu et approuvé le texte du site;

[385] Pour lui, ce que veut dire la déclaration « *avoir une longueur d'avance en immobilier* », c'est de démontrer qu'on a de l'expertise dans ce qu'on fait, l'achat multi logement, pour attirer les meilleurs professionnels;

[386] Il prétend que c'est Amine Chiaa et non l'intimé qui lui a parlé de la maison de la rue Boullard en juin 2021, qu'il était dans le bureau de l'intimé lorsqu'Amine Chiaa lui en a parlé

et que l'intimé était présent. Il ne se souvient pas combien de temps aurait duré cette rencontre;

[387] Ce n'était pas son premier « flip » à son nom personnel, mais le 2<sup>e</sup>. Le premier c'est celui qu'il a vendu à l'intimé;

[388] Concernant la signature du contrat de courtage achat<sup>58</sup> qu'il a signé le 10 juin et pour lequel la date d'expiration indiquée était le 30 août 2021, c'est lui-même qui a déterminé les conditions;

[389] Le contrat de courtage achat<sup>59</sup> et la promesse d'achat pour la rue Boullard<sup>60</sup> ont été préparés et signés en même temps;

[390] Pour la promesse d'achat<sup>61</sup>, c'est aussi lui-même qui a déterminé les conditions et les a dites à Amine Chiaa;

[391] C'est lui qui a dit le prix de 215 000 \$ à Amine Chiaa. Il avait déjà son prix en tête, ce n'est pas Amine Chiaa qui lui a conseillé;

[392] C'est lui qui a déterminé la rétribution à 4% et l'a dit à Amine Chiaa;

[393] Il dit qu'il ne se souvient pas si c'était au téléphone ou en personne au bureau qu'il a discuté avec Amine Chiaa;

[394] Il dit que l'intimé n'était pas présent lorsqu'il a informé Amine Chiaa des conditions de son offre d'achat et prétend qu'il n'a pas informé l'intimé du prix maximum de 250 000 \$ qu'il avait prévu et qu'il ne lui a pas non plus montré ses calculs de rentabilité;

[395] La visite de la maison le 8 juin 2021 avec l'intimé a duré environ 30 minutes;

[396] Interrogé à savoir si la toiture était à refaire, il a répondu que oui, car il voulait revendre la maison clé en main. Il ne se souvient pas de l'état de la toiture, mais il avait jugé qu'elle devait être refaite;

[397] Il se souvient de la visite avec l'intimé, mais ne se souvient pas à quel moment il a parlé à Amine Chiaa par la suite, ni la durée;

[398] Les inclusions qu'il a mises dans la promesse d'achat c'étaient des meubles et effets. Les effets étaient du linge, des boîtes de carton, etc.<sup>62</sup>;

[399] Le même jour, il a signé l'annexe R concernant la rétribution. Le 4% était déjà prévu au contrat de courtage;

---

58 Pièce P-8;

59 Pièce P-8;

60 Pièce P-10;

61 Pièce P-10;

62 Pièce P-10, section 11.5;

[400] Interrogé à savoir qui avait fait le suivi avec lui après la présentation de sa promesse d'achat au vendeur, il a répondu que c'est Amine Chiaa, que ce fut rapide. Interrogé à ce sujet, il dit ne pas se souvenir si c'était au téléphone ou en personne, mais se souviendrait que l'intimé n'était pas là. Il ne se souvient pas non plus de la durée de cette conversation;

[401] Il affirme qu'Amine Chiaa lui avait dit qu'il allait recevoir les documents à signer et les déclarations du vendeur;

[402] Suivant la réception des déclarations du vendeur, il ne se souvient pas s'il a demandé à recevoir les factures;

[403] Interrogé à savoir s'il savait s'il y avait d'autres promesses d'achat, il répond qu'Amine Chiaa lui avait dit qu'il y avait aussi une infirmière, un ami de l'intimé et un proche du vendeur;

[404] Il dit avoir su plus tard que cet ami de l'intimé, c'était Samuel Coulombe. Il ne l'aurait appris de l'intimé que quelques mois après;

[405] Samuel Coulombe, il le connaît lui aussi, via l'intimé;

[406] Questionné à savoir pourquoi il n'a pas augmenté son prix à ce moment, lorsqu'il aurait su qu'il y avait d'autres acheteurs, il répond qu'Amine Chiaa l'a appelé pour lui dire que son offre était acceptée;

[407] Interrogé à savoir comment il avait avisé le vendeur que les conditions étaient remplies, il répond qu'il n'y a pas eu d'autres papiers à sa connaissance;

[408] Il dit qu'il était familier avec la Rive-Sud, avec Longueuil. Il n'a pas mis de condition de test de pyrite, car si un test de pyrite devait s'avérer nécessaire, il le ferait lui-même;

[409] Il n'a pas posé de question au courtier concernant la présence de gravier là où il avait remarqué que ça semblait avoir été creusé devant la maison, à savoir si c'était un problème avec la ville ou la propriété. Il dit que s'il l'avait su, il s'en rappellerait;

[410] Lorsqu'il a signé un formulaire le 16 août 2021 pour annuler sa promesse d'achat, c'était sa décision à lui. Il dit que c'est Amine Chiaa qui lui a présenté le formulaire. Il dit qu'il ne se souvient pas si c'était au téléphone ou en personne. Il dit qu'il en a parlé avec l'intimé ensuite, mais il ne se souvient pas combien de temps après;

[411] On lui exhibe les photos de la mise en marché subséquente et lui demande de confirmer qu'il n'y a pas de rénovation entre sa visite en juin 2021 et la prise de ces photos. Il répond que le ménage a été fait, que la maison a été vidée, qu'il y a possiblement eu de la peinture, car il lui semble que ce n'était pas aussi blanc. À l'extérieur, il y a eu du ménage dans la cour, les effets personnels ont été ramassés et le gazon a été coupé;

[412] Lorsqu'il a signé le formulaire de modification pour annuler sa promesse d'achat, il savait que le contrat de courtage achat était encore valide jusqu'en août;

[413] Il dit que lorsqu'il avait parlé avec Amine Chiaa au début, ce dernier ne savait pas qu'il était entrepreneur;

[414] Amine Chiaa ne lui a jamais présenté d'autres maisons que celle de la rue Boullard;

[415] Avant juin 2021, il avait déjà fait 3 ou 4 transactions d'achat-vente dans le passé;

[416] Il est toujours actionnaire et impliqué avec l'intimé dans les entreprises Wings. Les 7 propriétés qu'il a indiquées plus tôt sont encore détenues par Wings. Ils ont des locataires;

[417] Avec Wings ce ne sont que des immeubles de 6 logements et plus;

[418] La compagnie « *La Famille Sansregret* » a été créée pour le projet de la rue Boullard seulement, car il n'y avait que lui qui serait actionnaire pour ce projet;

[419] Il dit que son intention avec la maison de la rue Boullard était un achat-vente rapide;

[420] Il reconnaît avoir dit plus tôt que ce serait plutôt une rénovation complète, car il ne garderait que la coquille et que tout allait être refait;

[421] Il dit qu'Amine lui a dit que le vendeur voulait « une vente facile », qu'il y avait des meubles et des effets personnels à l'intérieur et que le vendeur ne voulait pas s'en occuper;

### **Le témoignage de l'intimé**

[422] Voici sa version des faits, pour l'essentiel;

[423] Il est pompier à plein temps à Montréal depuis mai 2011;

[424] Il a un permis de courtier immobilier résidentiel depuis 2016 et commercial depuis février 2021;

[425] Il est avec Re/Max Imagine depuis 2016;

[426] Il a fait la connaissance de Roderick Sansregret à la caserne de pompier vers 2016;

[427] Ils sont devenus amis. Ils se sont lancés ensemble dans un premier projet immobilier sur la rue Jean-Talon, un projet multi résidentiel – location. Ils ont fait cette première acquisition en septembre 2018;

[428] C'est un courtier qui l'avait appelé pour lui dire que cet immeuble était à vendre;

[429] En 2021, il louait son bureau chez RE/MAX sur le Chemin du Tremblay. Il y avait deux bureaux et un sofa, le bureau était vitré et avait une porte. On y voyait dans le corridor;

[430] Il dit que ce bureau est occupé par lui et par Roderick Sansregret;

[431] La fréquence de la présence de Sansregret au bureau était d'environ 3-4 fois par semaine, mais ça variait et ce n'était jamais pour la même durée. Lui-même, il y allait 3-4 fois par semaine, mais ça variait aussi;

[432] À savoir s'il connaissait Amine Chiaa en 2021, il répond qu'il lui avait déjà parlé à plusieurs reprises, dans le bureau et à l'extérieur;

[433] Le bureau d'Amine Chiaa était complètement de l'autre côté, à une distance d'environ 20-25 pieds du sien;

[434] Il dit qu'Amine Chiaa et Roderick Sansregret se connaissaient déjà avant juin 2021, qu'ils se voyaient souvent dehors lors des pauses pour fumer ou dans la salle où ils dînaient;

[435] Ce jour-là, Roderick Sansregret était là et Amine Chiaa est entré dans son bureau et les a salués. Il leur a dit que le propriétaire de la maison l'avait appelé et voulait vendre. Il leur a parlé de la visite qu'il venait de faire, a parlé de la propriété, a dit qu'elle était délabrée, et que le propriétaire voulait vendre rapidement;

[436] Roderick Sansregret avait commencé à dire qu'il était possiblement intéressé et ils ont échangé. À un moment donné, il a demandé à Amine Chiaa si le vendeur cherchait vraiment des acheteurs, car ce n'était pas clair ce qu'il disait. Il lui a dit de retourner parler au vendeur pour savoir si ce sont des acheteurs qu'il voulait ou plutôt un courtier pour vendre sa maison;

[437] Alors qu'Amine Chiaa était au téléphone avec Richard Dagenais, il a demandé à celui-ci si ce qu'il cherchait c'est un acheteur maintenant ou plutôt un courtier et une mise en marché, ce à quoi M. Dagenais aurait répondu « vendre rapidement »;

[438] Selon lui, c'est clair que ce que Richard Dagenais cherchait c'est un acheteur. Il lui a dit qu'il avait quelqu'un intéressé à visiter la maison et M. Dagenais l'aurait invité à venir chercher les clés à Boucherville;

[439] Il ajoute qu'il avait aussi une autre personne en tête, un dénommé Samuel Coulombe. Il pense l'avoir dit à Amine Chiaa, mais n'est pas certain;

[440] Après ça, lorsqu'Amine Chiaa est parti, il aurait contacté ce Coulombe pour lui en parler à savoir s'il était intéressé par une maison à rénover. Ce dernier lui aurait répondu qu'il était déjà sur un autre projet et qu'il ne savait pas s'il était intéressé. Ce dernier était plombier, il le connaissait depuis le secondaire;

[441] Ensuite, il s'est rendu à la résidence de personnes âgées où vivait Richard Dagenais. Il a porté son masque et ils sont restés sur la terrasse. Il faisait soleil. Ils ont discuté. Il dit que M. Dagenais a mentionné que son beau-frère était possiblement intéressé à acheter sa maison et que deux infirmières de sa résidence étaient aussi intéressées à la visiter;

[442] Dagenais lui a remis les clés en demandant à les ravoir rapidement pour que d'autres personnes puissent la visiter;

[443] Après qu'il a eu les clés, il a été visité la propriété avec Roderick Sansregret qui l'a rejoint sur place. Ils sont entrés par la porte de garage, ont vu l'état, c'était délabré et il y avait une odeur d'urine ou autre. Il y avait plusieurs objets pêle-mêle, des traces de moisissure;

[444] Après ça, Roderick Sansregret lui aurait dit qu'il allait faire ses calculs pour pouvoir faire son offre d'achat;

[445] Il sait que la date de cette visite c'était le 8 juin 2021 parce qu'il l'a vu sur la promesse d'achat;

[446] Après la visite, il aurait appelé Samuel Coulombe ou ce dernier l'aurait appelé, lui aurait dit qu'il avait visité la maison et Coulombe aurait alors voulu la visiter;

[447] Il dit avoir alors été embêté, Roderick Sansregret et Samuel Coulombe étaient ses deux amis, ils étaient deux clients intéressés et il risquait de ses retrouver en « conflit d'amitié » si l'un ou l'autre avait la propriété;

[448] Il prétend qu'il les a appelés pour leur dire qu'il allait les référer au courtier Amine Chiaa et aurait ensuite appelé M. Chiaa pour savoir s'il était intéressé à avoir ces deux clients-là, lesquels en auraient été très contents;

[449] Il dit qu'après avoir parlé à Amine Chiaa, il ne s'est rien passé d'autre avec lui;

[450] Il poursuit sa version des faits en affirmant qu'Amine Chiaa lui est revenu plus tard pour lui dire qu'il avait eu les informations de Roderick Sansregret et de Samuel Coulombe et qu'il était prêt à faire les documents;

[451] Il ajoute qu'Amine Chiaa n'était pas clair, qu'il n'avait pas l'air à l'aise avec les documents à remplir et il aurait mentionné à celui-ci que ça prenait deux contrats, deux promesses d'achat et deux Annexes R en plus de la vérification d'identité pour le propriétaire et les déclarations du vendeur;

[452] Il dit qu'Amine Chiaa n'était pas sûr des documents à compléter et il lui aurait demandé de l'aider à compléter les documents, ce qu'il a fait;

[453] À un moment, Richard Dagenais voulait ravoir ses clés pour que d'autres puissent visiter. Il ne se souvient pas si c'est lui ou Amine Chiaa qui est allé lui porter les clés;

[454] Il prétend qu'après, dans son bureau, il a initié des documents en présence d'Amine Chiaa qui lui donnait les informations reçues de ses clients, un contrat de courtage achat

pour Roderick Sansregret et un pour Samuel Coulombe, les deux annexes R et les deux promesses d'achat;

[455] Questionné à savoir pourquoi c'est le nom d'Amine Chiaa qui est identifié comme courtier sur les documents alors que c'est lui qui a initié ces documents, il répond que c'est parce que c'était les clients d'Amine Chiaa;

[456] Il dit qu'il a entendu Amine Chiaa témoigner que c'est l'intimé qui avait fait ces documents. Il dit que c'est vrai, mais qu'il l'a fait avec les informations que l'autre lui a données et que lorsque les documents ont été finalisés, il les a envoyés à M. Chiaa parce que c'est lui qui s'en occupait pour obtenir les signatures et tout ça;

[457] Il introduit ensuite en preuve de nouveaux documents;

[458] Il produit premièrement un document qui serait un contrat de courtage achat au nom d'un dénommé Samuel Coulombe<sup>63</sup>, qu'il prétend avoir envoyé à Amine Chiaa pour qu'il le fasse signer;

[459] Il s'agit plutôt d'une ébauche non signée d'un contrat de courtage achat au nom du dénommé Coulombe;

[460] Suivant l'empreinte en marge, ce document a été généré par l'intimé. Il ne porte aucune signature, ni celle du prétendu acheteur, ni celle du courtier ou de l'agence;

[461] De même, l'intimé produit une ébauche non signée de promesse d'achat faite au nom de Samuel Coulombe<sup>64</sup>, une ébauche d'Annexe R<sup>65</sup> non signée et une ébauche d'Annexe Expertise non signée<sup>66</sup>;

[462] Ce formulaire de promesse d'achat et ses annexes ont aussi été générés par l'intimé, qui y a indiqué un prix de 215 000\$ et une mention que l'immeuble aurait été visité le 9 juin 2021 par Coulombe;

[463] Le formulaire de promesse d'achat ne porte aucune signature du vendeur ni de réponses du vendeur ni d'accusés réception par l'acheteur d'une réponse du vendeur et les formulaires annexes ne sont pas non plus paraphés;

[464] Suivant les estampes en marge des documents, les formulaires pour l'acheteur Roderick Sansregret ont été imprimés le 10 juin 2021 par l'intimé, soit le jour où ils ont été

---

63 Pièce I-12;

64 Pièce I-13;

65 Pièce I-14;

66 Pièce I-15;

générés par lui, alors qu'étonnamment, ceux visant le dénommé Coulombe, qui auraient été générés au même moment que ceux de Sansregret par l'intimé, n'ont été imprimés par lui que le 12 mars 2024, soit le jour du début de l'audition dans le présent dossier;

[465] Par ailleurs, il n'y a pas de formulaire de vérification d'identité du préteud Coulombe qui a été produit;

[466] L'intimé dit avoir transmis les formulaires à Amine Chiaa pour signature et n'avoir rien fait par la suite en rapport avec tout ça;

[467] Il prétend qu'Amine Chiaa lui est revenu, qu'il avait parlé à Richard Dagenais, mais n'était pas disponible pour aller lui présenter les documents. M. Chiaa lui aurait demandé d'y aller à sa place et il a accepté;

[468] Il a alors appelé à la résidence pour réserver une salle. Lorsqu'il est arrivé à la résidence, quelqu'un les a amenés, Richard Dagenais et lui, dans une salle de conférence. Il ne se souvient pas si cette personne est restée ou est repartie;

[469] Il dit que M. Dagenais répétait qu'il voulait faire ses affaires seul et n'avait pas besoin d'aide;

[470] Richard Dagenais lui aurait demandé s'il avait une offre à un prix « x », dont il ne se souvient pas le montant, mais qui était plus élevé que les deux offres qu'il avait à lui présenter;

[471] Il prétend lui avoir présenté celle de Samuel Coulombe à 205 000 \$, page par page, puis celle de Roderick Sansregret à 215 000 \$, page par page;

[472] Interrogé à savoir s'il y avait d'autres offres d'achat, il répond qu'à sa connaissance il n'y en avait pas;

[473] Pour le formulaire de vérification d'identité<sup>67</sup>, ce n'est pas lui qui l'a fait, ce n'est pas son écriture. Lors de son témoignage, Amine Chiaa a dit que l'intimé lui avait présenté des documents d'identité pour qu'il complète le formulaire, mais il n'a pas souvenir de cela;

[474] Il prétend avoir demandé à M. Dagenais s'il voulait faire une contre-proposition à l'une des deux offres et il lui a répondu que non, qu'il allait accepter la plus haute. La plus haute était celle de Roderick Sansregret à 215 000 \$;

---

67 Pièce P-9;

[475] Il a fait signer l'acceptation du 215 000 \$ par Richard Dagenais et l'a mise dans son dossier;

[476] Il dit lui avoir ensuite fait signer la promesse d'achat de Samuel Coulombe qu'il a refusé ainsi que les autres documents comme l'Annexe AR;

[477] Il affirme avoir rempli la déclaration du vendeur avec Richard Dagenais, en passant chaque ligne, mot par mot, que M. Dagenais lui répondait et qu'il écrivait, puis lui aurait fait signer;

[478] Il serait ensuite allé directement au bureau et mis sa « filière » sur le bureau d'Amine Chiaa;

[479] Il a appelé M. Chiaa et lui a dit que Richard Dagenais avait accepté l'offre de Roderick Sansregret puis qu'il allait devoir faire signer les accusés de réception et en remettre copie à M. Dagenais;

[480] Par la suite, il a reçu des *Immocontacts*<sup>68</sup> de M. Dagenais, l'a rappelé et a communiqué avec lui. Il croit qu'une fois c'était pour la date du notaire, pas sûr, les autres fois, il ne s'en souvient pas;

[481] Par la suite, il dit avoir attendu, qu'il ne s'est rien passé de son côté, puis il a reçu un appel de son directeur d'agence lui disant qu'il y avait un problème avec l'offre d'achat et qu'il y avait une dame de la Caisse Desjardins qui avait appelé;

[482] S'en sont suivis des échanges avec lui, Amine Chiaa, le dirigeant d'agence puis Roderick Sansregret;

[483] Puis, à la suite de ces échanges-là, ce qui était le mieux à faire c'était une annulation de l'offre d'achat. C'est ce qui est arrivé;

[484] Il dit que ce n'est pas lui qui est allé faire signer le formulaire MO 83696<sup>69</sup> à M. Dagenais pour l'annulation de l'offre d'achat, qu'il n'a pas souvenir d'y être allé;

[485] C'est Amine Chiaa qui a généré le formulaire des déclarations du vendeur, mais c'est lui qui l'a rempli, c'est son écriture manuscrite, et qui a mis les crochets, avec les réponses que Dagenais lui a données.

---

68 Pièce P-6;

69 Pièce P-19;

[486] Lorsque la promesse d'achat de Roderick Sansregret a été annulée, le directeur de l'agence lui a dit que ça avait été repris par un courtier de son bureau, comme courtier inscripteur et que c'était en ligne;

[487] Il dit en avoir déduit que Richard Dagenais avait changé d'idée et voulait un courtier inscripteur pour la vente;

#### **[488] Le contre-interrogatoire de l'intimé**

[489] Me Bouchard procède ensuite au contre-interrogatoire de l'intimé;

[490] Alors qu'il a témoigné en chef de façon très affirmative sur les éléments qui soutiennent sa théorie, son témoignage devient curieusement très évasif en contre-interrogatoire pour l'essentiel des autres faits dont il prétend alors ne pas se souvenir ou ne pas savoir;

[491] Voilà l'essentiel de la preuve administrée de part et d'autre;

[492] Au cours de l'audience, la partie intimée a produit les pièces suivantes :

**Pièce I-1:** Notes sténographiques de l'entrevue d'un tiers par le syndic adjoint de l'OACIQ;

**Pièce I-2:** Notes sténographiques de l'entrevue d'un tiers par le syndic adjoint de l'OACIQ;

**Pièce I-3:** Transmission *Authentisign* de Amine Chiaa à Roderick Sansregret – signatures complétées - MO report de l'acte notarié, 14 juillet 2021;

**Pièce I-4:** Transmission *Authentisign* de Amine Chiaa à Roderick Sansregret – signatures complétées - MO annulation de la promesse d'achat, 16 août 2021;

**Pièce I-12:** Ébauche d'un contrat de courtage exclusif – Achat (CCA) 97480 – au nom de Samuel Coulombe - non signée;

**Pièce I-13:** Ébauche d'une promesse d'achat (PA) 52763 – au nom de Samuel Coulombe - non signée;

**Pièce I-14:** Annexe R – (AR) 70569 –non paraphée;

**Pièce I-15:** Annexe Expertise (EXP 95666) –non paraphée;

[493] La partie plaignante demande au Comité, avec le consentement de la partie intimée, d'ordonner la non-divulgation, non-publication et non-diffusion des pièces I-1 et I-2 et la mise sous scellé de la pièce I-11 comportant des informations personnelles sensibles à l'égard d'un tiers;

[494] Les demandes sont accueillies et le Comité prononce les ordonnances demandées suivant l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>70</sup> afin d'assurer la protection des renseignements personnels qui apparaissent à ces documents et la confidentialité d'une enquête visant un tiers;

## VI. ANALYSE ET DÉCISION

### Les normes alléguées avoir été enfreintes

[495] Les dispositions d'infractions alléguées à la plainte prévoient ce qui suit :

#### **Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité<sup>71</sup>**

**2.** Le titulaire de permis doit éviter de se placer en conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés.

**69.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière, qui puisse être illégal ou qui puisse porter préjudice au public ou à la profession.

**83.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres 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.

### Le fardeau de preuve

[496] Il s'agit maintenant de déterminer si la plaignante s'est déchargée de son fardeau de prouver que les infractions reprochées à l'intimé à la plainte disciplinaire portée contre lui ont été commises;

[497] Le fardeau de preuve qui incombe au plaignant en matière disciplinaire est celui de la prépondérance des probabilités. Il doit, pour rencontrer son fardeau, prouver que sa théorie est plus probable que celle de l'intimé, par une preuve claire et convaincante.<sup>72</sup> Bref, si le Comité ne peut déterminer laquelle des thèses du plaignant et de l'intimé est plus probable, il doit rejeter la plainte<sup>73</sup>;

---

70 RLRQ, c. C-73.2;

71 RLRQ, c. C-72.2, r. 1;

72 *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078, paragr. 63-69;

73 *Deschamps c. Dupart*, 2016 CanLII 48179 (QC OACIQ), paragr. 66;

## La crédibilité des témoins

[498] Plusieurs critères ont été développés par les tribunaux pour guider le décideur qui doit apprécier la crédibilité d'un témoin et la fiabilité de son témoignage;

[499] Dans l'affaire *Gestion immobilière Gouin*<sup>74</sup>, la Cour supérieure, passant en revue les principes qui se dégagent de la jurisprudence à ce sujet, les résumait comme suit :

- 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 contradiction avec les autres témoignages et preuves.<sup>75</sup>

[500] Elle y citait les propos de la Cour d'appel de Colombie-Britannique dans l'arrêt *Faryna c. Chorny*<sup>76</sup>, dont il nous apparait utile de reproduire ici certains passages :

« La crédibilité des témoins intéressés ne peut être évaluée, surtout en cas de contradiction des dépositions, en fonction du seul critère consistant à se demander si le comportement du témoin permet de penser qu'il dit la vérité. Le critère applicable consiste plutôt à examiner si son récit est compatible avec les probabilités qui caractérisent les faits de l'espèce. Disons, pour résumer, que le véritable critère de la véracité de ce que raconte un témoin dans une affaire déterminée doit être la compatibilité de ses dires avec la prépondérance des probabilités qu'une personne éclairée et douée de sens pratique peut d'emblée reconnaître comme raisonnable dans telle situation et telles circonstances. [...].

Le juge du fond doit aller plus loin et se demander si les dires du témoin qu'il croit sont compatibles avec la prépondérance des probabilités dans l'affaire en

74 Précité, note 2;

75 *Id.*, paragr. 43;

76 [1952] 2 D.L.R. 354;

cause (...). »<sup>77</sup>

[501] Ainsi, outre les critères d'appréciation de la crédibilité du témoin, il faut aussi se demander si les faits dont il témoigne sont compatibles avec les probabilités qui caractérisent les faits et circonstances de l'espèce;

[502] Ici, les versions de l'intimé et de son ami Sansregret sont contradictoires avec celles d'Amine Chiaa et Richard Dagenais et sont incompatibles avec les probabilités qui caractérisent les faits et circonstances;

[503] À la lumière de l'ensemble des faits mis en preuve, le Comité prête foi à celles des seconds plutôt qu'à celle de l'intimé, pour les motifs qui suivent;

[504] Lorsqu'ils témoignent, l'intimé et Sansregret semblent réciter une histoire apprise par cœur, cousue de fil blanc;

[505] Étonnamment, ils se seraient souvenus des mêmes faits et des mêmes détails, en utilisant sensiblement les mêmes termes, mais auraient oublié les mêmes faits ou détails. Autrement dit, ils auraient tous les deux eu un souvenir très précis des mêmes détails, mais une mémoire défaillante sur les autres faits sur lesquels ils étaient contre-interrogés et qui n'avaient sans doute pas été prévus dans la trame factuelle sur laquelle ils se seraient entendus;

[506] Ils semblaient trop bien préparés et peu sincères. Leur témoignage semblait bien arrangé pour tenter d'attacher ensemble tous les morceaux pour que leur version se tienne et soit plus favorable à l'intimé en imputant plutôt à Amine Chiaa la responsabilité des gestes posés dans cette affaire, mais cette version des événements était peu plausible et plutôt invraisemblable à plusieurs égards;

[507] Par exemple, pour expliquer qu'il aurait demandé à Amine Chiaa de représenter Roderick Sansregret, l'intimé a prétendu que c'est parce que lui-même aurait autrement été en « conflit d'amitié », car en plus de l'intérêt de son ami Sansregret pour l'immeuble, un autre de ses amis (un prétendu Samuel Coulombe), aurait aussi manifesté son intérêt pour le même immeuble. Il a d'ailleurs prétendu avoir donc aussi référé Coulombe à Amine Chiaa pour le représenter. Cette explication est pour le moins créative;

[508] Amine Chiaa a témoigné, d'une façon qui nous apparaît sincère, n'avoir aucune idée de qui est ce Samuel Coulombe, dont le nom apparaissait sur sa citation à comparaître, ni n'avoir jamais entendu parler de cette personne (il n'aurait d'ailleurs aucun intérêt à ne pas s'en souvenir);

[509] Ce dénommé Coulombe, s'il existait, n'est pas venu témoigner pour établir les faits allégués par la défense et aucun contrat de courtage achat signé par lui n'a été produit, ni d'ailleurs aucune promesse d'achat signé par lui. Tout ce qui fut produit au soutien des

---

77 *Précité*, Note 3, paragr. 40;

prétentions de l'intimé à son égard, ce sont des ébauches de formulaires, générés par l'intimé lui-même, sans signature;

[510] Il n'y a eu aucune preuve objective d'un quelconque contrat de courtage achat ou d'une quelconque promesse d'achat signé d'un dénommé Samuel Coulombe, qui serait venue corroborer cette version de l'intimé. De plus, l'immeuble concerné n'a jamais fait l'objet d'une mise en marché, alors comment ce Samuel Coulombe aurait-il manifesté un intérêt autrement qu'à partir des représentations faites par l'intimé;

[511] Voici un tableau illustrant la chronologie dans laquelle les formulaires aux noms de Roderick Sansregret et ceux au nom de Samuel Coulombe ont été générés, finalisés et imprimés par l'intimé :

Formulaire	Numéro	Généré	Finalisé	Imprimé	Signé
<b>Sansregret</b>					
		<b>10 juin 2021</b>	<b>10 juin 2021</b>	<b>10 juin 2021</b>	<b>10 juin 2021</b>
CCA <sup>78</sup>	97478	8 :56 :32	9 :55 :04	10 :00 :13	11 :39
PA <sup>79</sup>	52746	8 :56 :43	9 :54 :10	10 :00 :48	11 :42
Annexe R <sup>80</sup>	70568	9 :15 :24	9 :55 :25	10 :01 :13	n/a
<b>Coulombe</b>					
		<b>10 juin 2021</b>	<b>10 juin 2021</b>	<b>12 mars 2024</b>	
CCA (ébauche) <sup>81</sup>	97480	9 :31 :36	9 :56 :31	12-03-2024	non
PA (ébauche) <sup>82</sup>	52763	9 :31 :52	9 :58 :28	12-03-2024	non
Annexe R <sup>83</sup>	70569	9 :31 :43	9 :59 :30	12-03-2024	n/a
Annexe EXP <sup>84</sup>	95666	9 :42 :10	9 :59 :42	12-03-2024	non

---

78 Pièce P-8;

79 Pièce P-10;

80 Pièce P-11;

81 Pièce I-12;

82 Pièce I-13;

83 Pièce I-14;

84 Pièce I-15;

[512] D'ailleurs, si deux de ses amis avaient effectivement été intéressés par l'immeuble que Richard Dagenais voulait confier à son agence, pourquoi l'intimé les aurait-il référés tous les deux au même courtier de son agence pour les représenter en vue de l'achat de cet immeuble, alors que cela aurait clairement placé ce dernier et sans doute l'agence en conflit d'intérêts pour le faire? Ce n'est pas logique;

[513] En effet, comment le courtier Amine Chiaa aurait-il pu signer un contrat de courtage achat avec chacun de ces deux acheteurs pour les représenter en même temps pour l'achat du même immeuble sans se placer en situation de conflit d'intérêts, et ce, sans compter le fait que le vendeur avait déjà communiqué avec son agence pour vendre son immeuble et qu'il avait été référé à l'intimé à cette fin?

[514] En fait, clairement, l'intimé voulait donner l'apparence qu'il n'était pas impliqué dans le processus pour éluder sa responsabilité déontologique, notamment en faisant signer les documents par Amine Chiaa, un jeune courtier peu expérimenté qui lui a fait confiance de bonne foi, alors qu'il est celui qui a participé directement à toutes les étapes du processus transactionnel;

[515] Il tente ainsi de laisser croire que le seul courtier impliqué était Amine Chiaa, qu'il a manipulé, sachant bien qu'il se plaçait en situation de conflits d'intérêts en agissant à la fois pour le vendeur et pour l'acheteur qui est son ami et partenaire et qu'il voulait favoriser dans cette transaction;

[516] En réalité, c'est bien davantage aux intérêts de son ami qu'il veillera qu'à ceux du vendeur qui a fait appel à ses services comme courtier;

[517] Notons de plus que l'intimé est le seul qui a rencontré le vendeur Dagenais, et ce, à au moins deux reprises. Amine Chiaa ne l'a jamais rencontré;

[518] C'est à l'intimé que le vendeur a remis les clés pour les visites et non à Amine Chiaa;

[519] C'est lui et non Amine Chiaa qui a fait visiter l'immeuble à Roderick Sansregret et, prétendument, à un autre ami;

[520] Amine Chiaa n'a jamais fait visiter l'immeuble à qui que ce soit. Il n'en a jamais eu les clés;

[521] C'est l'intimé qui a présenté au vendeur Dagenais l'offre d'achat de son ami Sansregret et qui l'aurait informé de la prétendue réception d'autres offres d'achat à un prix inférieur;

[522] C'est lui qui a préparé et rempli tous les documents transactionnels;

[523] C'est lui qui a fait signer à Richard Dagenais l'acceptation de la promesse d'achat de Roderick Sansregret et le refus des autres supposées promesses d'achat;

[524] C'est aussi lui qui a rempli le formulaire des déclarations du vendeur et qui l'a fait signer à Richard Dagenais;

[525] La preuve montre d'ailleurs de nombreux messages d'appels téléphoniques faits à l'agence par le vendeur Dagenais qui demandait un retour d'appel de son « agent d'immeuble », qu'il désignait toujours comme étant l'intimé. C'est toujours l'intimé qu'il appelait concernant la vente de sa maison;

[526] Au cours de la période du 1<sup>er</sup> juin au 30 septembre 2021, Richard Dagenais a tenté de communiquer avec l'intimé en l'appelant à l'agence à plus de dix reprises et lui a laissé des messages :

9 juin 2021 (16h48) : Dagenais a tenté de joindre l'intimé concernant sa clé;

9 juin 2021 (18h22) : Dagenais attend toujours son retour d'appel de l'intimé concernant sa clé;

12 juin 2021 (13h18) : Dagenais voudrait avoir un retour d'appel le plus rapidement possible, concernant la maison que l'intimé a vendue;

13 juin 2021 (11h30) : Message de l'agence qui informe l'intimé de l'appel de Dagenais – « *vous avez vendu sa maison et vous devez dois (sic) apporter les papiers demain. La ligne a coupé quand il vous parlait et il n'est pas content que vous n'avez pas rappelé encore* »;

13 juin 2021 (11h43) : Dagenais attend son appel;

13 juin 2021 (12h17) : Dagenais laisse un autre message pour l'intimé;

15 juin 2021 (20h56) : Dagenais aimerait un retour d'appel de l'intimé, c'est lui qui a vendu sa maison;

29 juin 2021 (19h54) : Concernant la vente de sa maison, Dagenais voudrait savoir comment ça fonctionne avec le notaire et demande un retour d'appel de l'intimé pour connaître les délais;

30 juin 2021 (9h38) : L'agence écrit à l'intimé que Dagenais lui a laissé plusieurs messages et qu'il désire un retour;

19 juillet 2021 (10h42) : Dagenais tente de joindre l'intimé, il aimerait savoir quelle est la date du notaire;

[527] Aucun des appels téléphoniques de Richard Dagenais n'était destiné à Amine Chiaa;

[528] En fait, au cours de toute la période du 1<sup>er</sup> juin au 30 juin 2021, Dagenais n'a jamais tenté de communiquer avec celui-ci;

[529] Si l'intimé considérait ne pas être son courtier, pourquoi ne l'a-t-il pas rappelé pour lui dire clairement qu'il ne le représentait pas?

[530] À tout moment, l'intimé se comporte, bien au contraire, de façon à laisser croire à Richard Dagenais qu'il le représente, qu'il s'occupe de la mise en vente de sa maison pour lui trouver des acheteurs, d'autant qu'il était allé chercher les clés pour faire visiter l'immeuble et que c'est lui qui revient à Dagenais avec les offres prétendument reçues et pour lui faire signer les documents transactionnels, qu'il avait d'ailleurs lui-même préparés;

[531] En effet, suivant la preuve documentaire produite, les formulaires sont générés par l'intimé et sont imprimés par lui. C'est lui qui complète le tout et c'est lui qui les présente à Richard Dagenais;

[532] L'intimé a prétendu que s'il avait préparé les formulaires, c'était uniquement « pour aider Amine Chiaa » qui ne savait trop comment faire;

[533] Cette affirmation n'est pas compatible avec l'ensemble des circonstances et n'est pas du tout plausible avec sa prétention, elle-même peu crédible, qu'il avait demandé à Amine Chiaa de s'occuper de tout pour ses amis acheteurs, car il voulait rester à l'écart pour éviter de se placer en « conflit d'amitié »;

[534] Curieusement, l'intimé dit s'être soucié d'un possible « conflit d'amitié », mais ne semble avoir eu aucun scrupule à se placer en situation de conflit d'intérêts;

[535] L'intimé était certainement conscient de ses obligations déontologiques à cet égard puisque, manifestement, il fera tout pour essayer de camoufler l'existence de ce conflit dont il n'informera d'ailleurs jamais le vendeur Dagenais;

[536] En prétextant qu'il n'était pas impliqué dans la transaction et qu'il se limitait à apporter son aide à Amine Chiaa par souci de bienveillance, il tentait en réalité de ne pas laisser paraître la réelle situation de conflit dans laquelle il se plaçait;

[537] En réalité, il abusait de la naïveté et l'inexpérience de Chiaa pour se servir de lui, bien plus qu'il ne l'aidait;

[538] Pour le vendeur Dagenais, c'est clair que l'intimé était « son agent d'immeuble ». C'est aussi ce qu'il avait dit à son travailleur social à l'époque ainsi qu'à la conseillère à sa caisse Desjardins;

[539] La conduite de l'intimé l'a toujours induit à croire qu'il était son courtier et qu'il le représentait pour la vente de son immeuble;

[540] D'ailleurs, bien qu'il n'ait pas fait signer de contrat de courtage vente au vendeur, vraisemblablement pour éviter de se compromettre et d'avoir à dénoncer un conflit d'intérêts vu ses liens personnels et professionnels avec l'acheteur Sansregret, l'intimé a *de facto* agi auprès du vendeur comme s'il était son courtier et le lui a laissé croire tout au long du processus;

[541] Dans toute cette transaction, l'intimé a agi dans le seul intérêt de Roderick Sansregret. Il l'a fait au détriment des intérêts du vendeur, une personne vulnérable, auquel il a laissé croire qu'il agissait pour lui sans jamais lui dévoiler ses liens avec le promettant-acheteur;

[542] Il a manifestement abusé de la vulnérabilité et de la confiance de celui-ci pour avantage son ami et lui permettre d'en tirer profit;

[543] Il a prétendu que ce que le client Dagenais voulait lorsqu'il a communiqué avec l'agence, c'était uniquement « d'avoir des acheteurs » pour son immeuble et non un courtier qui s'occuperaient de le mettre en vente;

[544] Or, ce ne sont pas des objectifs qui s'opposent, bien au contraire. L'objectif même de la mise en marché d'un immeuble c'est de le vendre, donc de trouver un acheteur!

[545] L'explication offerte par l'intimé à cet égard est dénuée de sens et tirée par les cheveux;

[546] Lorsqu'un vendeur s'adresse à un courtier pour la vente de sa maison, c'est normalement par l'inscription de l'immeuble pour sa mise en vente que sont rejoints les acheteurs potentiels qui pourraient être intéressés par l'immeuble;

[547] En bout de ligne, comme l'immeuble de Richard Dagenais n'a pas été mis en marché par l'intimé, celui-ci fut sans doute privé d'offres d'achat beaucoup plus avantageuse que celle de l'ami de l'intimé;

[548] La suite des événements et la mise en marché de l'immeuble par un autre courtier peu après le confirmeront;

[549] D'ailleurs, pour laisser croire à Richard Dagenais que son immeuble avait effectivement été mis en marché, l'intimé lui a dit avoir reçu plusieurs offres d'achat moins intéressantes que celle de Roderick Sansregret (selon la version de Dagenais que nous croyons) ou au moins deux offres d'achat (selon la version de l'intimé);

[550] Quant au témoignage de Roderick Sansregret, rappelons le lien étroit qu'il a avec l'intimé. Il est celui qui n'eut été l'intervention de Mme Ledoux, aurait été injustement avantagé par la transaction dont l'intimé a voulu le faire bénéficier. Il n'est pas un témoin totalement désintéressé dans la conclusion de cette affaire et la crédibilité de son témoignage en est affectée;

[551] La version soutenue par l'intimé et par son ami Sansregret nous est apparue invraisemblable à plusieurs égards;

[552] L'intimé a bien tenté d'expliquer, de façon créative, le pourquoi de certains faits mis en preuve ou de les faire voir autrement. Il n'en demeure pas moins que ces faits ont effectivement été mis en preuve et que ces faits parlent d'eux-mêmes;

[553] Quant à Amine Chiaa, la partie intimée a bien tenté de mettre en doute sa crédibilité en faisant ressortir certaines dissonances entre la version qu'il avait donné lors de sa première rencontre avec le syndic et celle de leur deuxième rencontre;

[554] En 2022, il ne comprenait pas l'ampleur de cette affaire;

[555] Or, entre les deux rencontres, celui-ci a pu comprendre certaines choses sur lesquelles les questions du syndic l'ont amené à réfléchir. Il pouvait expliquer la plupart des dissonances;

[556] Soulignons qu'Amine Chiaa, n'ayant appris que le matin de l'audience qu'il devait témoigner, n'avait aucunement été préparé pour son témoignage avant l'audience ni n'avait pu réviser quoi que ce soit pour se rafraîchir la mémoire;

[557] Lors de son contre-interrogatoire, il était craintif, ne comprenait pas très bien ce qu'il faisait là, ne comprenait pas toujours bien le sens des questions;

[558] Il a donné la même version les trois fois, lors de ses rencontres avec le syndic et lors de son témoignage, à l'effet qu'il ne connaissait pas les liens qu'il y avait entre l'intimé et Sansregret au moment des événements, qu'il ne les a appris que plus tard;

[559] Après ces événements, il a quitté le bureau et demandé un transfert pour ne plus croiser l'intimé;

[560] Lors de son témoignage, il a semblé sincèrement désolé d'avoir réalisé, lors de sa rencontre avec le syndic, que le dossier de ce client n'avait pas été traité comme il se doit alors qu'il s'en était naïvement remis à l'intimé à qui il faisait confiance;

[561] Lors de son contre-interrogatoire, on lui a montré de petits extraits des transcriptions de ses rencontres avec le syndic, sur lesquels on l'a interrogé pour tenter de le mettre en contradiction, sans lui montrer les lignes qui précèdent ou qui suivent pour lui permettre de se remémorer la teneur de ces échanges avec le syndic;

[562] Il a ainsi dû répondre aux questions sans avoir tout le contexte et sans n'avoir jamais eu l'occasion de lire ces transcriptions en entier;

[563] Amine Chiaa est catégorique qu'il ne connaît pas de Samuel Coulombe, ni ne sait qui est cette personne. Il avait dit la même chose au syndic;

[564] Le Comité est d'avis que ce témoin, même s'il n'était aucunement préparé pour venir témoigner, avait la volonté de dire la vérité de bonne foi;

[565] Donc, s'il est permis de penser que son témoignage pouvait être un peu moins fiable quant à certains détails, sa crédibilité elle n'est pas mise en doute par le Comité;

[566] Quant aux témoins Sophie Ledoux et Sylvie Bourdon, le Comité considère n'avoir aucun motif de mettre en doute la crédibilité non plus que la fiabilité de leur témoignage;

[567] Ces témoins ont rendu des témoignages de façon candide et complètement désintéressée et les faits sur lesquels ils ont donné leur version sont tout à fait en ligne avec la prépondérance de la preuve;

[568] Enfin, s'il est vrai que le témoignage de Richard Dagenais laissait paraître quelques soucis de mémoire sur certains détails, par exemple quant aux dates spécifiques de certains événements ou quant au nombre précis de rencontres qu'il a eu avec l'intimé, et serait donc un peu moins fiable à cet égard, son souvenir de ce qui est ici pertinent et déterminant était tout de même encore assez net;

[569] Ainsi, il se souvenait très clairement de sa démarche auprès de l'agence pour confier la vente de sa maison à un « agent d'immeuble » et des raisons pour lesquelles il voulait faire affaire avec un « agent d'immeuble »;

[570] Il se souvenait parfaitement de sa relation avec l'intimé à ce titre, à toutes les étapes, et ignorait la relation qui existait entre l'intimé et l'acheteur Sansregret;

[571] Il se souvenait d'avoir parlé à Amine Chia au tout début avant que le mandat soit confié à l'intimé, celui qui agissait et qu'il a considéré comme son « agent » tout au long du processus;

[572] M. Dagenais témoignait de façon sincère et parfaitement crédible. Il n'avait rien à gagner dans l'issue du présent dossier, la vente de sa maison ayant par la suite été confiée avec succès à un autre courtier de l'agence;

[573] D'ailleurs, ce n'est pas lui qui avait porté plainte dans le présent dossier et il semblait comprendre plus ou moins ce qui se passait devant le Comité;

[574] Il était une personne vulnérable lorsqu'il a communiqué avec l'agence pour la vente de sa maison. Il était un homme âgé, qui devait se déplacer en fauteuil roulant et avait besoin d'aide pour ses soins, et il venait de perdre son épouse. Son expérience en immobilier remontait à environ une cinquantaine d'années;

[575] Il n'en déroge pas, il a appelé un courtier pour vendre sa maison. Il dira la même chose devant le comité que lors de sa rencontre avec le syndic. Il voulait « prendre un agent pour ne pas avoir de troubles »;

[576] Il se souvient ne pas avoir reçu de réelles explications de l'intimé sur les documents qu'il lui faisait signer. Il se souvient que l'intimé lui a présenté « vite » les promesses d'achat qu'il avait reçues et lui a dit que celle de Roderick Sansregret était la meilleure;

[577] Ses dires étaient tout à fait compatibles avec la prépondérance des probabilités dans la présente affaire;

[578] En conclusion, à la lumière de l'ensemble des faits établis par la preuve et pour les motifs plus avant énoncés, le Comité considère que la partie plaignante s'est déchargée de son fardeau de prouver de façon prépondérante par une preuve claire et convaincante, que

l'intimé a laissé croire au vendeur Richard Dagenais qu'il le représentait alors qu'il n'avait signé aucun contrat de courtage vente avec lui et qu'il a ainsi commis l'infraction qui lui est reprochée au chef 1;

[579] Elle s'est aussi déchargée de son fardeau de prouver de façon prépondérante que l'intimé n'a pas évité de se placer en conflit d'intérêts et qu'il a ainsi commis l'infraction qui lui est reprochée au chef 2.

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

**DÉCLARE** l'intimé coupable du chef 1 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*;

**DÉCLARE** l'intimé coupable du chef 2 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 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 Sylvie Poirier, avocate  
Vice-présidente du Comité de discipline

---

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

---

M. Abdelaziz Rzik, courtier immobilier

Me Stéphanie Bouchard  
Procureure de la partie plaignante

Me Josée Bouret  
GATTUSO BOUCHARD MAZZONE  
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 12, 13, 14 et 27 mars 2024