

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Nos 33-24-2555

DATE :

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Julie Lecompte, courtier immobilier	Membre
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante

c.

MARC BONENFANT, (E3715)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIVULGATION ET NON-DIFFUSION DE LA SECTION 1.1 DE LA PIÈCE P-6 ET DE LA PIÈCE P-17, LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)

[1] Les 15 et 16 septembre 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ (« le Comité ») se réunit en salle d'audience à Brossard pour procéder à l'instruction de la plainte numéro 33-24-2555 contre l'intimé Marc Bonenfant.

[2] La syndique adjointe est présente et elle est représentée par Me Anthony Battah, lequel est assisté de Me Jessica Bond.

[3] Quant à l'intimé, il n'assiste pas à l'audition. Cependant, il est représenté par Me Marc Gaucher.

I. La plainte disciplinaire contre l'intimé

[4] Le 19 novembre 2024, la syndique adjointe Alexandra Tonghioiu signe la plainte disciplinaire suivante :

1. À Sainte-Foy, entre le ou vers le 1er février 2021 et le ou vers le 5 février 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 87235, **a fait défaut d'inscrire l'immeuble de ses clients, vendeurs, à un service de diffusion d'information avant d'en débuter la mise en marché et d'effectuer les actes prévus au contrat de courtage**, commettant ainsi une infraction aux articles 15, 44 et 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c C-73.2, r 1);
2. À Stoneham-et-Tewkesbury, le ou vers le 5 février 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 87235, **a indiqué ou permis qu'il soit indiqué que la modification MO 57255 avait été signée le 4 février 2021, alors qu'il savait que cette information était erronée ou fallacieuse**, commettant ainsi une infraction aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c C-73.2, r 1);
3. À Stoneham-et-Tewkesbury, entre le ou vers le 15 mai 2021 et le ou vers le 15 juin 2021, **a laissé, permis ou demandé à une tierce personne de suivre à sa place la formation intitulée « Effervescence immobilière résidentielle » afin de compléter son programme de formation continue de l'OACIQ (PFCO)**, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 64, 65, 69 et 74 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c C-73.2, r 1).

(Le Comité souligne)

II. Le plaidoyer de culpabilité de l'intimé

[5] Pour et au nom de l'intimé, Me Gaucher enregistre un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 1 et 3 de la plainte.

[6] Le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur ces derniers chefs et le déclare coupable de chacune des infractions, plus particulièrement comme suit :

- Chef 1 : pour avoir enfreint l'article 44 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Chef 3 : pour avoir enfreint l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Ordonne un arrêt conditionnel des procédures sur les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien de ces chefs d'accusation.

[7] Rappelons que ce plaidoyer de culpabilité engendre une reconnaissance par l'intimé que les faits reprochés constituent des fautes disciplinaires et qu'un plaidoyer de culpabilité consiste à admettre l'ensemble des éléments de l'infraction, la peine devant être évaluée à partir de ce fondement¹.

[8] L'instruction de la plainte se poursuit donc sur les circonstances entourant l'ensemble du dossier et plus précisément les allégations du chef 2 de la plainte.

III. Les objections de la partie intimée

[9] Me Gaucher s'objecte au dépôt en preuve de la demande d'assistance (P-18) et de l'enregistrement vidéo de la rencontre entre Me Rousseau-Carrillo, Sylvain Lavergne et l'intimé tenue le 14 mars 2024 (P-20).

[10] Quant à la demande d'assistance, l'objection est rejetée pour les motifs retenus par le Comité dans l'affaire OACIQ c. Vézina², à savoir :

[19] Quant à l'objection sur l'introduction en preuve de la demande d'assistance P-24, elle est rejetée puisque il est évident que ce document est pertinent au stade de l'audition sur culpabilité.

[20] Cependant, le document et ses annexes ne font pas preuve de leur contenu, et ce, comme le reconnaît volontiers la partie plaignante dans son argumentation.

[21] Bien plus, **rien n'empêche la défense de contre-interroger la personne qui a rédigé la demande d'assistance afin notamment d'établir des divergences entre la preuve administrée et le texte du document**. Dans certaines circonstances, notamment lorsqu'on y retrouve des contradictions avec d'autres éléments de preuve, **il s'agit d'un document qui peut être utilisé de façon redoutable en contre-interrogatoire pour miner la crédibilité d'un témoin**.

(Le Comité souligne)

[11] Or, en l'espèce, il y a lieu de souligner que les vendeurs ont témoigné, mais n'ont pas été contre-interrogés par le procureur de l'intimé relativement aux faits rapportés dans la demande d'assistance. Cela dit, le Comité est d'avis que le témoignage de chacun des vendeurs est compatible avec le contenu de la demande d'assistance.

[12] Relativement à la pièce P-20, soit l'enregistrement vidéo de la rencontre du 14 mars 2024, il s'agit de la preuve au soutien de l'avis de dénonciation des aveux judiciaires et/ou extrajudiciaires de l'intimé déposé au dossier du Comité³.

¹ *Pivin c. Inhalothérapeutes*, 2002 QCTP 32, paragr. 13, *Castiglia c. Frégeau*, 2014 QCCQ 849 (CanLII), paragr. 28 et 29 et *R. c. Lefebvre*, 1992 CanLII 3937 (QC CA);

² 2019 CanLII 129776 (QC OACIQ);

³ Voir à ce sujet *Psychologues (Ordre professionnel des) c. Fernandez De Sierra*, 2005 QCTP 134 et *Jolicoeur c. Bellemare*, 2014 QCCS 5287;

[13] L'objection est donc rejetée puisque seuls les extraits pertinents de l'interrogatoire aux fins de l'avis de *Sierra-Jolicoeur* sont introduits en preuve.

IV. L'avis de *Sierra-Jolicoeur*

[14] Le Comité a pris connaissance de l'avis de *Sierra-Jolicoeur* déposé par la partie plaignante au dossier.

[15] Cependant, considérant la preuve prépondérante entendue lors de l'instruction de la plainte et plus particulièrement l'aveu de l'intimé fait séance tenante par lequel il reconnaît avoir antidaté le formulaire de modifications P-13, pour les motifs ci-après exposés, le Comité estime qu'une étude plus approfondie de l'avis de *Sierra-Jolicoeur* serait superfétatoire.

V. Le contexte

[16] L'immeuble dans le présent dossier est une maison unifamiliale sise dans la municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury, laquelle est située en périphérie de la ville de Québec (« l'Immeuble »).

[17] La partie plaignante fait entendre 5 témoins. Il s'agit de :

- Me Audrey Rousseau-Carrillo, syndique adjointe à l'époque;
- M. Cédric Bouchard, vendeur;
- Mme Roseline Lebleu, vendeuse;
- Mme Claudia Lemelin-Marsan, courtier immobilier;
- Mme Sylvie Thériault, courtier immobilier;
- M. Pierre Martin Belleville, courtier immobilier.

[18] En tout temps pertinents à la plainte, Bouchard et Lebleu⁴ sont propriétaires de l'Immeuble.

[19] Le 20 janvier 2021, via Facebook, Bouchard demande une évaluation de la valeur de l'Immeuble à l'intimé.

[20] Le 21 janvier 2021, Marsan, courtier immobilier et adjointe de l'intimé, communique avec Bouchard pour convenir d'un rendez-vous.

[21] Selon Bouchard, le 22 janvier 2021, lors de la première rencontre avec l'intimé, sa conjointe Lebleu explique clairement à l'intimé les étapes qu'ils veulent suivre dans le cadre de leur projet, soit :

4 C'est pour alléger le texte que le Comité désigne les témoins uniquement par leur patronyme, non pas pour leur manquer de respect ou de courtoisie;

- i) faire évaluer la valeur marchande de l'Immeuble;
- ii) trouver un terrain;
- iii) obtenir des soumissions d'entrepreneurs pour construire une nouvelle maison;
- iv) et ensuite, mettre l'Immeuble sur le marché afin d'aller chercher le meilleur prix possible.

[22] Lors de ce rendez-vous, l'intimé fixe le prix de vente à la somme de 499 000 \$ et sa rétribution à 4,2 %. Lebleu n'est pas satisfaite des comparables utilisés par l'intimé pour fixer le prix de vente à 499 000 \$.

[23] Une autre rencontre aura lieu le 1^{er} février 2021. Cette fois-ci, Bouchard, Lebleu et l'intimé sont présents.

[24] Voici pourquoi Bouchard et Lebleu signent un contrat de courtage vente avec l'intimé⁵ :

En réponse à nos préoccupations, le courtier nous a représenté que, grâce à son vaste réseau de contacts, la Propriété se vendrait rapidement et au meilleur prix, que la relocalisation projetée de la famille ne serait pas un problème et qu'il allait même nous aider. Selon ses dires, il fallait toutefois procéder rapidement car le marché haussier tirait à sa fin et il commençait déjà à voir une baisse des ventes. Il a aussi insisté sur le fait que le contrat de courtage pouvait être annulé et la Propriété retirée du marché dans l'éventualité où les étapes de relocalisation n'iraient pas au même rythme que la vente de la Propriété. Il insistait aussi tout particulièrement sur le fait que la commission serait néanmoins payable si une offre d'achat était présentée avant le retrait de la Propriété du marché (contrat de courtage CCV 87235, clause 7.1 par.2). Nous avons été mis en confiance par ses représentations. Il semblait être professionnel, comprendre notre projet et prêt à nous accompagner dans nos démarches. C'est dans ce contexte rassurant par rapport à notre projet de reconstruction qu'on acceptait de signer le contrat de courtage CCV 87235 pour une durée de 12 mois, jusqu'au 1er février 2022 et d'offrir la Propriété à la vente au prix conseillé de 499 000 \$.

(Le Comité souligne)

[25] Tel que ci-haut mentionné, le 1^{er} février 2021, Bouchard et Lebleu signent un contrat de courtage vente avec l'intimé⁶.

[26] Ce contrat stipule un prix de vente de 499 000 \$, que la date de signature de l'acte de vente et la date d'occupation est le 1^{er} juin 2021, que la mise en marché de l'Immeuble

5 Voir la pièce P-18, soit la demande d'assistance des vendeurs;

6 Voir la pièce P-6;

doit se faire sur Centris et que les vendeurs verseront à l'intimé une rétribution de 4,2 % du prix convenu pour la vente.

[27] Or, dès la signature du contrat de courtage, des courtiers immobiliers de l'équipe de l'intimé, notamment Sylvie Thériault et Pierre Martin Belleville, ont vent de cette nouvelle inscription.

[28] Les photographies de l'Immeuble, pour les fins de sa mise en marché sur Centris, doivent être prises par un photographe dans l'avant-midi du 4 février 2021. Or, suivant le témoignage des vendeurs, avant même la prise des photos, le 4 février 2021, des acheteurs potentiels accompagnés de courtiers immobiliers se présentent à l'Immeuble pour le visiter.

[29] Suivant la déposition de Bouchard, tout « allait trop vite » et les visites étaient contraires au projet que lui et sa conjointe avaient identifié à l'intimé. Ainsi, Bouchard et Lebleu ne veulent plus aller de l'avant et communiquent par téléphone avec Marsan.

[30] Fait important, au cours de son témoignage, Marsan confirme que les vendeurs ne veulent plus vendre l'Immeuble.

[31] Une rencontre entre l'intimé et les vendeurs est donc fixée pour le lendemain, soit le 5 février 2021, à 11h30. De l'avis de l'intimé, la raison d'être de cette rencontre n'est pas ce qui est souhaité par les vendeurs, soit la résiliation du contrat de courtage, mais plutôt la présentation de promesses d'achat.

[32] Or, au cours de la rencontre du 5 février 2021, l'intimé réussit à convaincre Bouchard et Lebleu d'accepter l'une des 3 promesses d'achat qu'il leur présente, et ce, malgré leur projet d'achat d'un terrain pour la construction d'une maison neuve. Selon la version de Bouchard, l'intimé affirme que si lui et sa conjointe devaient refuser l'une ou l'autre des promesses d'achat, ils devront de toute façon lui payer sa rétribution fixée à 4,2 % du prix de vente, soit 21 420 \$ plus les taxes applicables. Quant à l'intimé, il nie cette assertion des vendeurs.

[33] Étonnamment, un peu plus tard au cours de son témoignage, Bouchard déclare qu'il « a fait confiance à l'intimé et a accepté la promesse d'achat à contrecœur. »

[34] C'est dans ce contexte, à 12h19, le 5 février 2021 que les vendeurs acceptent une promesse d'achat au montant de 510 000 \$ qui stipule que l'occupation des lieux aura lieu dès le 1^{er} juin 2021⁷ malgré leur projet de construction et le contrat de courtage qui stipule à la clause 6 que l'Immeuble doit être diffusé sur Centris. Réitérons qu'au moment de l'acceptation de la promesse d'achat P-12, l'Immeuble n'a jamais fait l'objet d'une diffusion sur Centris.

[35] Cela dit, entre 11h26 et 11h27, en date du 5 février 2021, un formulaire de

7 Pièce P-12;

modifications est généré, finalisé et imprimé par Marsan à la demande de l'intimé⁸. Ce formulaire MO prévoit ce qui suit :

La clause 6.1. La clause est nulle et non avenue.

Nous devons lire : Le vendeur reconnaît avoir été informé de son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information et avoir renoncé à son droit de le faire.

[36] Donc, que l'Immeuble ne sera pas du tout diffusé sur Centris.

[37] Alors que ce document est imprimé le 5 février 2021 à 11:25:15, la section relative aux signatures fait voir que le formulaire de modifications est signé le 4 février 2021, à 9h00, par les vendeurs et l'intimé.

[38] L'intimé explique au cours de son témoignage qu'il a antidaté le formulaire de modifications au motif que c'est en date du 4 février que les vendeurs ont renoncé à leur droit de diffuser l'Immeuble sur Centris.

[39] Bref, l'intimé se défend en affirmant que la date qui apparaît sur le document, soit le 4 février 2021, reflète le moment où les acheteurs ont convenu de renoncer à Centris. En somme, l'intimé a décidé de dater le document du 4 février 2021, date à laquelle, selon lui, les vendeurs ont convenu de renoncer à la diffusion de l'Immeuble sur Centris.

[40] Or, les vendeurs n'ont aucun souvenir d'avoir signé ce formulaire de modifications ni d'avoir renoncé à diffuser l'Immeuble sur Centris.

[41] Au cours de son témoignage, l'intimé déclare candidement que le formulaire de modifications a été préparé parce que deux courtiers de son équipe voulaient faire visiter la propriété « précipitamment ». L'intimé se justifie en affirmant également « qu'il y avait quelqu'un de l'extérieur, de Montréal » qui était intéressé et « on devait la visiter rapidement avant même la mise en marché. »

[42] Au sujet de l'autorisation de faire visiter l'Immeuble avant sa mise en marché, l'intimé explique la situation comme suit au Comité⁹ :

L'autorisation a été faite subséquente à ladite visite. Quelqu'un de mon équipe se devait d'aller là et de faire signer le formulaire, encore une fois, ça fait plusieurs, plus que mois, années même, est-ce que c'est Claudia, est-ce que c'est Sylvie, est-ce que c'est Pierre, qui devait aller faire signer le formulaire, je ne le sais pas. Une chose est sûre, on s'est parlé au téléphone, on a eu l'autorisation d'avoir la visite et ils savaient qu'ils devaient signer un formulaire. Cependant, les gens ont oublié de le faire signer. Moi, le moment où j'ai parlé avec ces gens-là, c'était le 4, alors quand je dis « j'ai » est-ce

8 Pièce P-13, soit le formulaire de modifications MO 59255 antidaté par l'intimé;

9 Voir l'enregistrement de l'audition du 16 septembre 2025 au cours du témoignage de l'intimé, à compter de la minute 6:33 jusqu'à la minute 8:25;

que c'est moi, est-ce que c'est Claudia, est-ce que c'est nous deux, mais on a eu l'autorisation et on leur a demandé ça le 4. Quand j'ai vu le 5 que je devais aller rencontré ces gens-là étant donné qu'on avait des promesses d'achat, j'ai demandé le formulaire, mais les gens avaient oublié de le faire signer, alors j'ai demandé qu'on en réimprime un nouveau, et je l'ai daté du 4, je l'ai expliqué aux gens aussi pourquoi je le datais du 4, je voulais refléter simplement le moment où on avait eu l'autorisation parce que je voulais pas avoir l'air d'un gars qui avait visité, qui avait fait un formulaire après avoir fait la visite parce ce que ce qu'on croyait c'est qu'il fallait le faire signer le formulaire avant la visite et je me suis toujours fait dire qu'une entente, une poignée de main ou même une entente verbale, c'était légal, c'était valide, c'était valable, alors je voulais simplement que le formulaire représente le moment où on avait eu l'autorisation. Parce que nous l'avons eu l'autorisation de visiter. Alors maintenant, après avoir parlé avec vous maître, et avoir pataugé dans ça, je sais qu'on aurait pas dû le faire comme ça, mais c'était pas malicieux de notre part, c'était fait simplement pour refléter le moment où on a eu cette autorisation-là.

(Le Comité souligne)

[43] Ce qui précède constitue l'essentiel de la preuve pertinente sur les circonstances entourant l'exécution du contrat de courtage CCV 87235¹⁰ par la partie intimée.

VI. Analyse et décision

Le fardeau de la preuve

[44] Contrairement au droit criminel, le fardeau de preuve qui incombe à un syndic en droit disciplinaire n'est pas celui du hors de tout doute raisonnable, mais bien de la prépondérance des probabilités¹¹.

[45] Quant à la distinction entre les deux fardeaux, dans l'arrêt *Gaudette c. R.*¹², le juge Allan Hilton fait siens les commentaires suivants du juge de première instance :

[66] In assessing the adequacy of jury instructions, it is essential that they be read as a whole and **not be cherry-picked** to find what is perceived to be an erroneous statement of the law here and there. Other aspects of the jury instructions under review in this case reveal that the trial judge did make it clear what burden lay on the Crown. For example, the trial judge also said this:

Maintenant, sur la conclusion de conviction hors de tout doute raisonnable, qui a un sens précis dans le contexte juridique, je vous l'ai dit au début du procès, mais je vous le réitère encore une fois. Être convaincu hors de tout doute raisonnable ce n'est pas rechercher la certitude absolue ou mathématique, c'est être vraiment sûr et satisfait

10 Pièce P-6;

11 *Marin c. Ingénieurs forestiers*, 2005 QCTP 5 (CanLII);

12 2006 QCCA 1004 (CanLII), par. 66;

que l'accusé est coupable et c'est d'en avoir la ferme conviction. Si vous pouvez uniquement conclure que l'accusé est probablement ou vraisemblablement coupable, c'est que vous n'êtes pas fermement convaincu de sa culpabilité et alors, vous aurez un doute raisonnable, car "probablement" et "vraisemblablement" n'est pas suffisant pour établir la culpabilité hors de tout doute raisonnable.

La norme de preuve en matière criminelle exige plus que la prépondérance des probabilités comme on voit dans des procès civils où c'est cinquante plus un (50+1).

En matière civile, c'est la balance, là. C'est pour ça que si vous regardez, la justice est représentée par une... je pense que c'est une femme avec une balance. Alors en matière civile, vous mettez le pour, vous mettez le contre, puis si ça penche un peu plus d'un bord, ne serait-ce qu'un degré, c'est la prépondérance de preuve.

(Le Comité souligne)

[46] Ainsi, en matière disciplinaire, le fardeau de preuve est donc celui de la balance des probabilités ou la norme du cinquante plus un (50+1).

[47] De plus, la preuve présentée par la partie plaignante doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités¹³.

[48] À la lumière de ces derniers principes, nous examinerons et évaluerons l'ensemble de la preuve administrée devant nous.

L'évaluation de la crédibilité et fiabilité des versions

[49] Quant à la crédibilité et la fiabilité des témoignages, nous nous référerons aux critères suivants élaborés par la juge Mélanie Hébert de la Cour du Québec dans l'affaire R. c. Rozon¹⁴, à savoir :

[43] Les notions de fiabilité et de crédibilité diffèrent. La crédibilité réfère à la personne, à ses caractéristiques personnelles, par exemple son honnêteté et son intégrité qui, peuvent se manifester dans son comportement ou dans la façon dont elle répond aux questions. La crédibilité est liée à la sincérité du témoignage et à la véracité des propos tenus. En ce sens, elle est intangible. La fiabilité réfère à la valeur du récit relaté par la personne qui témoigne, c'est-à-dire, à sa capacité d'observer, de se remémorer et de relater un fait. La fiabilité est liée à l'exactitude ou à la justesse du témoignage. Elle présente donc l'avantage de s'appuyer sur une démarche objective. La personne qui témoigne peut honnêtement croire que son témoignage est véridique, alors qu'il n'en est rien et ce, tout simplement

13 *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII), au paragraphe 67 et *F.H. c. McDougall*, [2008] 3 RCS 41, 2008 CSC 53 (CanLII), au paragraphe 46;

14 2020 QCCQ 8498 (CanLII);

parce qu'elle se trompe. La crédibilité de la personne qui témoigne ne rend pas nécessairement son témoignage fiable.

[44] **L'analyse de la fiabilité et de la crédibilité d'un témoignage tient notamment compte des réponses données par le témoin lors de son interrogatoire et de son contre-interrogatoire. Par les questions qu'ils posent au témoin, les avocats tentent de faire ressortir les forces ou les faiblesses du témoin en lien avec la fiabilité et la crédibilité de son témoignage.** Le passage du temps affecte la mémoire humaine. Plus le temps passe, plus il y a de chance qu'il y ait distorsion des souvenirs. Le temps qui s'écoule est donc un facteur à considérer lors de l'évaluation de la fiabilité d'un témoignage. **Naturellement, plus le témoignage est déterminant quant à la culpabilité ou à l'innocence de la personne accusée, plus la question de la fiabilité de ce témoignage devient importante.**

(Le Comité souligne)

[50] Cela étant dit, selon le juge Guy Cournoyer, alors à la Cour supérieure dans l'affaire *Gestion immobilière Gouin*¹⁵, en matière de crédibilité, il existe certains critères qui permettent au décideur de séparer le bon grain de l'ivraie, soit :

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

- 1) L'intégrité générale et l'intelligence du témoin;
- 2) Ses facultés d'observation;
- 3) La capacité et la fidélité de la mémoire;
- 4) L'exactitude de sa déposition;
- 5) Sa volonté de dire la vérité de bonne foi;
- 6) Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;
- 7) Le caractère évasif ou les réticences de son témoignage;
- 8) Le comportement du témoin;
- 9) La fiabilité du témoignage;
- 10) La compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve et l'existence de contradictions avec les autres témoignages et preuves.

(Le Comité souligne)

¹⁵ *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*, 2010 QCCS 1763 (CanLII);

[51] Il y a donc lieu pour le Comité de suivre les enseignements du juge Cournoyer dans le jugement précité tout au long de son analyse de la preuve.

Le chef 2 de la plainte

[52] Ce chef d'accusation est bien-fondé et voici pourquoi.

[53] Le chef 2 reproche à l'intimé d'avoir indiqué ou permis qu'il soit indiqué que la modification MO 57255 (P-13) avait été signée le 4 février 2021 alors qu'il savait que cette information était erronée ou fallacieuse.

[54] La date de signature sur le formulaire de modifications MO 57255 ne reflète pas la réalité puisque le formulaire n'est pas signé le 4 février 2021, mais plutôt le lendemain, soit le 5 février 2021.

[55] Bref, si le formulaire est imprimé le 5 février, il ne peut sûrement pas être signé le 4 février.

[56] Dans l'affaire OACIQ c. Huang¹⁶, le Comité décide de ce qui suit :

[99] Ce contrat de courtage a été généré par le système de l'intimé Huang le 4 février 2012 à 11 h 01. Le document a été imprimé le 4 février 2012 à 11 h 07.

[100] La date qui figure à la dernière page du document est le 1er février 2012. On retrouve à cet endroit les signatures des contractants.

[101] Selon le syndic adjoint, le document ne peut pas avoir été signé le 1er février 2012 puisqu'à cette dernière date, il n'avait pas été imprimé.

[102] Les explications que l'intimé donne à ce sujet à M. Frigon lors de son entrevue du 19 août 2015 nous portent à croire que le document a bel et bien été antidaté.

[103] La date de signature ne reflète donc pas la réalité.

[104] La preuve prépondérante établit que le document ne peut qu'avoir été signé le 4 février 2012.

[105] À la lumière de la preuve relatée ci-haut sur les chefs nos 1 et 2 de la plainte et vu la conclusion à laquelle le Comité en vient sur ces deux chefs, il est clair que l'intimé a voulu donné un effet rétroactif au document pour que ce dernier entre en vigueur avant la signature des autres documents transactionnels impliquant M. Zhang.

(Le Comité souligne)

[57] Or, le Comité est d'avis que les passages qui précèdent s'appliquent intégralement au présent dossier.

[58] En l'espèce, le Comité est d'avis que l'intimé a voulu donner un effet rétroactif au formulaire de modifications afin que ce dernier entre en vigueur avant les visites. Pour s'en convaincre, on a qu'à analyser son témoignage¹⁷.

[59] L'intimé affirme sous serment que « l'autorisation a été faite subséquente à ladite visite. » Si l'autorisation des vendeurs est postérieure à la visite, comment se fait-il que le formulaire de modifications stipule que l'autorisation est donnée par les vendeurs en date du 4 février 2021 à 9h00 ?

[60] Par la suite, l'intimé tente avec beaucoup de difficulté de nous convaincre qu'il voulait tout simplement mettre sur papier une entente verbale intervenue le 4 février 2021.

[61] Si tel est le cas, l'intimé n'avait qu'à écrire dans la section « M5. AUTRES MODIFICATIONS. » du formulaire de modifications que l'autorisation des vendeurs avait été obtenue le 4 février 2021 et leur faire signer ledit formulaire en date du 5 février 2021, tout en inscrivant la vraie date au-dessus des signatures.

[62] L'intimé aurait par ailleurs intérêt à lire l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, qui décline ce qui suit :

Art. 86. **Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, pour assurer la protection de toutes les parties à une transaction, veiller à ce que leurs droits et obligations soient consignés par écrit et reflètent adéquatement leur volonté. Il doit informer de façon raisonnable toutes les parties à une transaction des droits et obligations découlant des documents qu'il leur fait signer.**

(Le Comité souligne)

[63] Ainsi, lorsque l'intimé estime qu'une entente verbale est valable, il devrait plutôt s'assurer que les documents qu'il fait signer à ses clients reflètent la réalité ainsi que les normes de pratique applicables.

[64] Cela étant dit, en défense, le procureur de l'intimé plaide que le comportement de l'intimé sur ce chef n'est pas suffisamment grave pour constituer une faute disciplinaire. Il ne produit aucune autorité sur la question. Cependant, le Comité a compris qu'il fait référence à l'arrêt de la Cour d'appel dans *Prud'Homme c. Gilbert*¹⁸.

[65] Autrement dit, le procureur soutient qu'il existe une différence entre le comportement

17 Voir le paragraphe 42 des présentes, soit l'extrait du témoignage de l'intimé qui n'a pas impressionné le Comité;

18 2012 QCCA 1544 (CanLII), paragr. 33 et ss.;

souhaitable et acceptable. Pour être en présence d'une faute déontologique, le courtier doit franchir le seuil de l'inacceptable.

[66] Or, le procureur est d'avis que la faute commise sur le chef 2 n'est peut-être pas souhaitable, mais elle n'est sûrement pas inacceptable. Bref, qu'il ne s'agit pas d'une faute déontologique.

[67] Qu'en est-il?

[68] Évidemment, le Comité est d'avis qu'un professionnel ne commet pas nécessairement une faute déontologique s'il a une conduite qui s'écarte de la conduite souhaitable¹⁹. Pour constituer un manquement déontologique, il faut que la conduite reprochée soit inacceptable²⁰. Or, en l'espèce, nous sommes d'opinion que le comportement de l'intimé décrit au chef 2 est complètement inacceptable²¹.

[69] D'une part, il s'agit d'un écart marqué par rapport à la norme déontologique prévue à l'article 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* précité. En effet, le courtier immobilier est un professionnel qui doit s'assurer de l'exactitude de tous les documents qu'il prépare, rédige et présente pour signature à chacune des parties à une transaction²².

[70] D'autre part, le courtier immobilier doit exercer sa profession avec prudence, diligence, compétence et probité conformément à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[71] En effet, comme le décide l'ancien président du Comité Patrick Choquette, aujourd'hui juge à la Cour du Québec, dans l'affaire ACAIQ c. *Dulude*²³ :

[31] Les agents d'immeubles (courtiers immobiliers) sont des professionnels et leur conduite doit, **en tout temps, refléter les standards élevés de diligence, compétence, prudence et probité qui vont de pair avec le privilège de pouvoir exercer dans une sphère d'activités protégée.**

(Le Comité souligne)

[72] Bref, la preuve établit de façon claire, convaincante et non contredite que chacune

19 OACIQ c. *Loiselle*, 2024 CanLII 73351 (QC OACIQ);

20 *Architectes c. Duval*, 2003 QCTP 144 (CanLII), par. 11;

21 À titre d'exemples, voir les décisions suivantes du Comité sur la question de fausses dates ou de dates qui ne reflètent pas la réalité : OACIQ c. *Dubé*, 2024 CanLII 73350 (QC OACIQ), ACAIQ c. *Glazer*, 2002 CanLII 62760 (QC OACIQ), OACIQ c. *Lacombe*, 2014 CanLII 69397 (QC OACIQ) et OACIQ c. *Lauzon*, 2024 CanLII 44796 (QC OACIQ);

22 Voir notamment l'article 5 *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

23 2007 CanLII 86897 (QC OACIQ);

des infractions déontologiques alléguées au chef 3 est consommée.

[73] Considérant que le geste posé par l'intimé est susceptible de porter préjudice au public, l'intimé est déclaré coupable d'avoir enfreint l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions alléguées au soutien de ce dernier chef d'accusation.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé Marc Bonenfant sur les chefs 1 et 3 de la plainte 33-24-2555;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 1 pour avoir contrevenu à l'article 44 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 pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 3 pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

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

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

LE TOUT, frais à suivre.

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

Mme Julie Lecompte, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

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

Me Anthony Battah et Me Jessica Bond
Procureur de la partie plaignante

Me Marc Gaucher
Procureur de la partie intimée

Date d'audience: 15 et 16 septembre 2025