

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2484
33-24-2523

DATE :

LE COMITÉ : Me Sylvie Poirier, avocate Vice-présidente
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier Membre
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier Membre

BILLAL OUYAHIA, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

C.

YASSINE CHENTOUFI, (G5122)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-PUBLICATION ET DE NON-DIFFUSION DES NOMS ET PRÉNOMS DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINE DISCIPLINAIRE, DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE SE TROUVANT DANS LA PREUVE AINSI QUE TOUT AUTRE DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Le 12 juin 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition des plaintes numéro 33-23-2484 et 33-24-2523;

[2] Le syndic adjoint était présent et représenté par Me Lise Gagnon. De son côté, l'intimé était absent et non représenté;

I. Les plaintes

[3] La partie intimée fait l'objet de deux plaintes disciplinaires, comportant respectivement les chefs d'infraction suivants :

Plainte 33-23-2484

1. Entre les ou vers les 25 novembre 2022 et 20 mars 2023, l'Intimé, personnellement et par l'entremise de Yassine Chentoufi Courtier Immobilier inc. dont il est le président et le seul actionnaire, s'est approprié la somme approximative de 231 290 \$ auprès d'entreprises spécialisées dans l'avance de rétributions en mettant en place un stratagème frauduleux visant à simuler 11 fausses transactions immobilières, dans lesquelles des propriétaires d'immeubles et prête-noms ont été impliqués à leur insu au moyen de signatures qu'il a forgées et de faux documents qu'il a fabriqués dont :
 - a. des contrats de courtage vente et achat;
 - b. une fiche Centris;
 - c. des déclarations du vendeur;
 - d. un avis de divulgation;
 - e. des promesses d'achat;
 - f. des lettres de financement;

contrevenant ainsi 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.

2. À compter du ou vers le 30 novembre 2022, l'Intimé, personnellement et par l'entremise de Yassine Chentoufi Courtier Immobilier inc. dont il est le président et le seul actionnaire, a abusé de la bonne foi et de la confiance de son agence immobilière en l'impliquant à son insu dans un stratagème frauduleux visant à obtenir illégalement des avances de rétributions totalisant la somme approximative de 231 290 \$ par la simulation de 11 fausses transactions immobilières, la rendant en outre solidairement responsable du remboursement des avances reçues dans approximativement 8 de ses fausses transactions, contrevenant ainsi aux articles 62, 69 et 90 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.
3. À compter du ou vers le 30 novembre 2022, l'Intimé a inscrit ou permis que soit inscrit faussement sur un service de diffusion d'information la vente d'un immeuble, contrevenant ainsi aux articles 5, 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

Plainte 33-24-2523

1. À Gatineau, alors que son permis de courtier immobilier était suspendu, d'abord administrativement et par la suite provisoirement par une décision du Comité discipline, l'Intimé a laissé croire qu'il était autorisé à agir à ce titre :
 - a) à compter du ou vers le 24 juillet 2023, en continuant d'utiliser, dans un cadre professionnel, son adresse courriel

yassineremax@gmail.com et en ne s'assurant pas de modifier la signature électronique de celle-ci afin de retirer son titre de courtier immobilier ainsi que le nom de son ancienne agence;

b) à compter du ou vers le 14 février 2024, en ne s'assurant pas de retirer le nom de Re/Max du message de la boîte vocale de son cellulaire;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 17 du Règlement sur les permis de courtier et d'agence et 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.

2. À Gatineau, à compter du ou vers le 23 août 2023, alors que son permis était suspendu provisoirement par une décision du Comité de discipline, l'Intimé a agi à titre de courtier immobilier en prodiguant des conseils à J.D., ancienne cliente, qui le consultait à ce titre pour la mise en vente de son immeuble, contrevenant ainsi à l'article 17 du Règlement sur les permis de courtier et d'agence et aux articles 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

3. Le ou vers le 27 octobre 2023, alors que son permis était suspendu provisoirement par une décision du Comité de discipline, l'Intimé a abusé de la confiance J.D., ancienne cliente, qui le consultait à titre de courtier immobilier pour la mise en vente de son immeuble, en lui empruntant une somme d'argent sous de fausses représentations et a fait défaut de la rembourser en totalité, contrevenant ainsi 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.

[4] Lors d'une conférence de gestion tenue le 3 juin 2024, l'avocat de l'intimé a été autorisé par le Comité à cesser d'occuper, après avoir informé le Comité du retrait de son mandat de représentation par l'intimé et de l'intention de ce dernier de ne pas se présenter à l'audition ni d'y être représenté;

[5] Bien qu'informé de la tenue de cette conférence de gestion, l'intimé ne s'y était pas présenté ni ne s'était autrement manifesté, et il n'avait pas pu être rejoint non plus par le greffe;

[6] Constatant l'absence de l'intimé à l'audition sur culpabilité, bien que celui-ci ait été dûment convoqué, et après que la greffière eut tenté de le joindre par téléphone sans succès, le Comité autorise la partie plaignante à procéder à l'audition en l'absence de l'intimé, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article 46 du *Règlement sur les instances disciplinaires*;¹

1 RLRQ, C-73.2, r.6;

[7] Au moment de l'audition, l'intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier résidentiel depuis octobre 2013;²

[8] Son permis a fait l'objet d'une suspension administrative le 28 juin 2023 et d'une suspension provisoire par le Comité de discipline le 18 août 2023, laquelle est toujours en vigueur;³

[9] Pour plus de clarté et afin d'assurer une lecture plus compréhensible de la décision, nous disposerons entièrement du dossier relatif à la plainte 33-23-2484 dans un premier temps, avant de disposer de celui relatif à la plainte 33-24-2523 dans un second temps;

II. Plainte 33-23-2484

A) La preuve sur culpabilité

[10] Un seul témoin fut entendu, soit le syndic adjoint ayant procédé à l'enquête dans le présent dossier, M. Ouyahia, lequel a présenté la preuve recueillie dans le cadre de ses enquêtes relatives à la conduite de l'intimé en lien avec les faits relatifs aux deux plaintes visées par le présent dossier;

[11] Les pièces P-1 à P-122 inclusivement ont été produites par la partie plaignante en lien avec les deux plaintes;

[12] Cette preuve recueillie par le syndic adjoint dans le cadre de l'enquête est ici admissible sans qu'il ne soit requis pour la partie plaignante de faire témoigner pour les introduire en preuve toutes les personnes dont ils émanent, à moins que cette preuve ne soit contredite;

[13] Tel que le précisait le Comité alors présidé par Me de Niverville dans l'affaire *Boisrond*⁴, s'appuyant sur les principes établis par la jurisprudence⁵:

[8] Dans un premier temps, le Comité tient à souligner qu'en raison des pouvoirs d'enquête conférés au syndic adjoint, la preuve recueillie par celui-ci, tel qu'en l'espèce, est admissible en preuve sans qu'il soit nécessaire d'assigner et de faire entendre tout un chacun des intervenants au dossier;

[9] Le dépôt de cette preuve constitue une preuve *prima facie* que les infractions ont été commises et constitue une exception à la règle interdisant le *ouï-dire*;

[10] Ainsi, à défaut d'être contredite, cette preuve est suffisante pour entraîner

2 Pièce P-1;

3 Précitée, note 2;

4 OACIQ c. *Boisrond*, 2017 CanLII 61247;

5 CSST c. *Couvreur Toitures Mont-Rose Québec Ltée*, 2007 QCCS 6983 (CanLII), confirmé par 2008 QCCA 1032 (CanLII);

la condamnation de la partie intimée;⁶

[14] Puis, se référant à l'affaire *Alipoor c. Pinet*⁷, il rappela qu'en matière disciplinaire, la règle interdisant le ouï-dire comporte en effet plusieurs assouplissements;⁸

[15] À la demande de l'avocate de la partie plaignante, compte tenu des renseignements personnels contenus à la preuve concernant des consommateurs, le Comité ordonne la non-divulgation, non-publication et non-diffusion de ces renseignements et des informations permettant de les identifier;

[16] L'enquête dans ce dossier fut ouverte à la suite d'une demande d'assistance reçue par le Service d'assistance de l'OACIQ le 28 juin 2023;⁹

[17] Une volumineuse preuve documentaire fut introduite pour établir plus spécifiquement la culpabilité de l'intimé aux infractions qui lui sont reprochées aux chefs 1, 2 et 3 de la plainte 33-23-2484, relatives à un stratagème frauduleux de transactions immobilières fictives portant sur onze immeubles, à savoir :

Immeuble 1 :

Pièce P-3 : Index des immeubles – Lot 1 220 639 Cadastre du Québec (« immeuble 1 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 23 novembre 2002, *en liasse*;

Pièce P-4 : Contrat de courtage exclusif – Vente CCVE 66286 signé par le (« Vendeur 1 ») et l'Intimé le 25 novembre 2022, déclarations du vendeur DV 67991 signée par le Vendeur 1 le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-5 : Fiche descriptive Centris 18051174 et liste d'activités s'y rapportant, *en liasse*;

Pièce P-6 : Avis de divulgation – Représentation par le courtier / traitement équitable signé par le (« Promettant acheteur 1 ») et l'Intimé le 29 novembre 2022 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-7 : Promesse d'achat PP 17300 signée par le Promettant acheteur 1 le 29 novembre 2022 et acceptée par le Vendeur 1 le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-8 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Desjardins adressée au Promettant acheteur 1 le 30 novembre 2022 et accusé de réception par le Vendeur 1 le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

6 Idem, aux paragraphes 11 à 13 et 17 à 23;

7 *Alipoor c. Pinet*, 2011 QCCQ 15421, aux paragraphes 102 à 104;

8 Précité note 1, aux paragraphes 12 et suivants;

9 Pièce P-101;

Pièce P-9 : Contrat d'avance sur rétribution au montant de 23,500.00\$ entre Groupe Immediacom Inc., Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 30 novembre 2022;

Pièce P-10 : Confirmation transfert de fonds électronique d'un montant de 9,629.75\$ générée par Immediacom à l'Intimé incluant le remboursement d'un montant de 11,492.26\$ visant un immeuble sis à Gatineau pour un total de 21,122.00\$;

Pièce P-11 : Facture de rétribution au montant de 29,031.19\$ datée du 24 février 2023;

Immeuble 2

Pièce P-12 : Index des immeubles – Lot 3 262 206 Cadastre du Québec (« Immeuble 2 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 12 décembre 2022, *en liasse*;

Pièce P-13 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DVD 45009 signé par le Promettant acheteur 2 le 12 décembre 2022;

Pièce P-14 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 42073 signé par le (« Promettant acheteur 2 ») et l'Intimé le 12 décembre 2022 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-15 : Promesse d'achat – Copropriété divise PAD 98701 signée par le Promettant acheteur 2 le 12 décembre 2022 et acceptée par le (« Vendeur 2 ») le 13 décembre 2022 et Authentisign – Certificats de signature, *en liasse*;

Pièce P-16 : Annexe R – Immeuble Résidentiel AR 34262 paraphée par le Promettant acheteur 2 et le Vendeur 2 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-17 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Desjardins adressée au Promettant acheteur 2 le 13 décembre 2022 et accusé de réception par le Vendeur 2 le jour même;

Pièce P-18 : Contrat d'avance sur rétribution au montant de 27,500.00\$ intervient entre Groupe Immediacom Inc., Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 14 décembre 2022;

Pièce P-19 : Facture de rétribution au montant de 29,340.00\$ datée du 13 avril 2023;

Immeuble 3

Pièce P-20 : Index des immeubles – Lot 3 262 213 Cadastre du Québec (« Immeuble 3 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 18 décembre 2022, *en liasse*;

Pièce P-21 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DVD 45327 signé par le (« Promettant acheteur 3 ») le 20 décembre 2022;

Pièce P-22 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 43033 signé par le Promettant acheteur 3 et l'Intimé le 20 décembre 2022 et Authentisign - Certificats de signature, *en liasse*;

Pièce P-23 : Promesse d'achat – Copropriété divise PAD 99114 signée par le Promettant acheteur 3 le 20 décembre 2022 et acceptée par le (« Vendeur 3 ») le jour même et Authentisign - Certificats de signature, *en liasse*;

Pièce P-24 : Annexe F – Financement AF 47894 paraphée par le Promettant acheteur 3 et le Vendeur 3;

Pièce P-25 : Annexe R – Immeuble Résidentiel AR 34750 paraphée par le Promettant acheteur 3 et le Vendeur 3 et Authentisign - Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-26 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par la Banque Nationale adressée au Promettant acheteur 3 le 20 décembre 2022 et accusé de réception par le Vendeur 3 le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-27 : Contrat d'avance de rétribution au montant de 27,000.00\$ entre Groupe Immediacom inc., Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 21 décembre 2022;

Pièce P-28 : Confirmation transfert de fonds électronique au montant de 23,106.25\$ générée par Immediacom;

Pièce P-29 : Facture de rétribution au montant de 33,009.32\$ datée du 25 avril 2023;

Immeuble 4

Pièce P-30 : Index des immeubles – Lot 5 927 707 Cadastre du Québec (« Immeuble 4 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 30 décembre 2022, *en liasse*;

Pièce P-31 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DVD 46050 signé par le Promettant acheteur 4 et Authentisign – Certificats de signature, *en liasse*;

Pièce P-32 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 44827 signé par le (« Promettant acheteur 4 ») et l'Intimé le 6 janvier 2023;

Pièce P-33 : Promesse d'achat – Copropriété divise PAD 00021 signée par le Promettant acheteur 4 le 6 janvier 2023 et acceptée par le (« Vendeur 4 ») le jour même et Authentisign – Certificats de signature, *en liasse*;

Pièce P-34 : Annexe R – Immeuble résidentiel AR 35761 paraphée par le Promettant acheteur 4 et le Vendeur 4;

Pièce P-35 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par BMO Groupe financier adressée au Promettant acheteur 4 le 6 janvier 2023 et accusé de réception par le Vendeur 4 le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-36 : Contrat d'avance de rétribution de 46,000.00\$ entre Groupe Immediacom inc., Re/Max Vision inc. et l'Intimé (non signé);

Pièce P-37 : Confirmation transfert de fonds électronique au montant de 31,343.85 \$ générée par Immediacom incluant un remboursement de 7,480.15\$ visant des immeubles sis à Gatineau pour un total de 46,000.00\$;

Pièce P-38 : Facture de rétribution au montant de 55,826.11\$ datée du 26 mai 2023;

Immeuble 5

Pièce P-39 : Index des immeubles – Lot 5 855 468 Cadastre du Québec (« Immeuble 5 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 15 janvier 2023, *en liasse*;

Pièce P-40 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DVD 46965 signé par le Promettant acheteur 5 le 16 janvier 2023;

Pièce P-41 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 47013 signé par le (« Promettant acheteur 5 ») et l'Intimé le 16 janvier 2023;

Pièce P-42 : Promesse d'achat – Copropriété divise PAD 01033 signée par le Promettant acheteur 5 le 16 janvier 2023 et acceptée par le (« Vendeur 5 ») le jour même et Authentisign – Certificats de signature, *en liasse*;

Pièce P-43 : Annexe R – Immeuble résidentiel AR 36868 paraphée par le Promettant acheteur 5 et le Vendeur 5;

Pièce P-44 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par BMO Groupe financier adressée au Promettant acheteur 5 le 16 janvier 2023 et accusé de réception par le Vendeur 5 le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-45 : Contrat d'avance de rétribution au montant de 35,500.00\$ entre Groupe Immediacom inc., Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 16 janvier 2023;

Pièce P-46 : Confirmation transfert de fonds électronique au montant de 31,115.00\$ générée par Immediacom;

Pièce P-47 : Facture de rétribution au montant de 43,641.64\$ datée du 28 avril 2023;

Immeuble 6

Pièce P-48 : Index des immeubles – Lot 3 611 977 Cadastre du Québec (« Immeuble 6 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 19 janvier 2023, *en liasse*;

Pièce P-49 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DSD 17519 signé par le (« Promettant acheteur 6 ») le 19 janvier 2023;

Pièce P-50 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 47853 signé par le Promettant acheteur 6 et l'Intimé le 19 janvier 2023;

Pièce P-51 : Promesse d'achat – Copropriété divise PPD 35635 signée par le Promettant acheteur 6 le 19 janvier 2023 et acceptée par le (« Vendeur 6 ») le jour même et Authentisign – Certificats de signature, *en liasse*;

Pièce P-52 : Annexe R – Immeuble résidentiel AR 01727 paraphée par le Promettant acheteur 6 et le Vendeur 6;

Pièce P-53 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Lendwise adressée au Promettant acheteur 6 le 19 janvier 2023 et accusé de réception par le Vendeur 6 le jour même;

Pièce P-54 : Modifications MO 06474 signées par le Promettant acheteur 6 et l'Intimé le 19 janvier 2023 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-55 : Modifications AM 66138 signées par le Promettant acheteur 6 et le Vendeur 6 le 19 janvier 2023 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-56 : Contrat d'avance de rétribution au montant de 33,500.00\$ entre Groupe Immediacom inc., Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 20 janvier 2023;

Pièce P-57 : Confirmation transfert de fonds électronique au montant de 29,502.00\$ générée par Immediacom;

Pièce P-58 : Facture de rétribution au montant de 40,718.40\$ datée du 1^{er} avril 2023;

Immeuble 7

Pièce P-59 : Index des immeubles – Lot 6 428 347 Cadastre du Québec (« Immeuble 7 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 2 février 2023, *en liasse*;

Pièce P-60 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DSD 17997 signé le (« Promettant acheteur 7 ») le 2 février 2023 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-61 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 51861 signé par le Promettant acheteur 7 et l'Intimé le 2 février 2023;

Pièce P-62 : Promesse d'achat – Copropriété divise PPD 36110 signée par le Promettant acheteur 7 le 2 février 2023 et acceptée le jour même par le (« Vendeur 7 ») et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-63 : Annexe R – Immeuble résidentiel AR 02009 paraphée par le Promettant acheteur 7 et le Vendeur 7 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-64 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Lendwise adressée au Promettant acheteur 7 le 2 février 2023 et accusé de

réception par le Vendeur 7 le jour même;

Pièce P-65 : Contrat d'avance de rétribution au montant de 29,800.00\$ entre Groupe Immediacom inc., Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 2 février 2023;

Pièce P-66 : Confirmation transfert de fonds électronique au montant de 25,950.00\$ générée par Immediacom;

Pièce P-67 : Facture de rétribution au montant de 36,863.86\$ datée du 13 avril 2023;

Immeuble 8

Pièce P-68 : Index des immeubles – Lot 6 428 321 Cadastre du Québec (« Immeuble 8 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 10 février 2023, *en liasse*;

Pièce P-69 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 54250 signé par le (« Promettant acheteur 8 ») et l'Intimé le 10 février 2023 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-70 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 54250 signé par le (« Promettant acheteur 8 ») et l'Intimé le 10 février 2023 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-71 : Promesse d'achat PPD 36429 signée par le Promettant acheteur 8 le 10 février 2023 et acceptée par le (« Vendeur 8 ») le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-72 : Annexe R – Immeuble résidentiel AR 02187 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-73 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Lendwise adressée au Promettant acheteur 8 le 10 février 2023 et accusé de réception par le Vendeur 8 le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-74 : Contrat d'avance de rétribution au montant de 26,200.00\$ entre Groupe Immediacom inc., Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 10 février 2023;

Pièce P-75 : Confirmation transfert de fonds électronique au montant de 23,016.00\$ générée par Immediacom;

Pièce P-76 : Facture de rétribution au montant de 32,310.85\$ datée du 13 avril 2023;

Immeuble 9

Pièce P-77 : Index des immeubles – Lot 6 428 262 Cadastre du Québec (« Immeuble 9 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 15 février 2023, *en liasse*;

Pièce P-78 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DSD 18471

signé par le (« Promettant acheteur 9 ») le 15 février 2023 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-79 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 55918 signé par le Promettant acheteur 9 et le (« Vendeur 9 ») le 15 février 2023;

Pièce P-80 : Promesse d'achat – Copropriété divise PPD 36674 signée par le Promettant acheteur 9 le 15 février 2023 et acceptée par le Vendeur 9 le jour même et Authentisign – Certificats de signature, *en liasse*;

Pièce P-81 : Annexe R – Immeuble résidentiel AR 02305 paraphée par le Promettant acheteur 9 et par le Vendeur 9;

Pièce P-82 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Lendwise adressée au Promettant acheteur 9 le 16 février 2023 et accusé de réception par le Vendeur 9 le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-83 : Contrat d'avance de rétribution au montant de 14,337.00\$ entre Flexicom, Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 10 mars 2023;

Immeuble 10

Pièce P-84 : Index des immeubles – Lot 6 428 476 Cadastre du Québec (« **Immeuble 10** ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 15 mars 2023, *en liasse*;

Pièce P-85 : Contrat de courtage exclusif – Achat CCA 64641 signé par le (« Promettant acheteur 10 ») et l'Intimé le 16 mars 2023;

Pièce P-86 : Déclarations du vendeur DSD 19543 signées par le Promettant acheteur 10 le 16 mars 2023;

Pièce P-87 : Promesse d'achat – Copropriété divise PPD 37894 signée par le Promettant acheteur 10 le 16 mars 2023 et acceptée par le Vendeur 10 le jour même;

Pièce P-88 : Annexe R – Immeuble résidentiel AR 02953 paraphée par le Promettant acheteur 10 et le Vendeur 10;

Pièce P-89 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Lendwise adressée au Promettant acheteur 10 le 16 mars 2023 et accusé de réception par le Vendeur 10 le jour même;

Pièce P-90 : Contrat d'avance de rétribution au montant de 14,190.75\$ entre Flexicom, Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 16 mars 2023;

Pièce P-91 : Courriel de Flexicom à Re/Max Vision inc. confirmant le transfert de fonds au montant de 14,190.75\$ le 16 mars 2023;

Pièce P-92 : Facture de rétribution au montant de 24,058.52\$ datée du 4 mai 2023;

Immeuble 11

Pièce P-93 : Index des immeubles – Lot 6 428 293 Cadastre du Québec (« Immeuble 11 ») et extrait du rôle d'évaluation foncière daté du 20 mars 2023, *en liasse*;

Pièce P-94 : Accusé de réception des déclarations du vendeur DSD 19712 signé par le (« Promettant acheteur 11 ») le 20 mars 2023 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-95 : Promesse d'achat – Copropriété divise PPD 38112 signée par le Promettant acheteur 11 le 20 mars 2023 et acceptée par le (« Vendeur 11 ») le jour même et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-96 : Annexe R – Immeuble résidentiel AR 03032 paraphée par le Promettant acheteur 11 et par le Vendeur 11 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-97 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Lendwise adressée au Promettant acheteur 11 le 20 mars 2023 et accusé de réception par le Vendeur 11 le 20 mars 2023 et Authentisign – Certificat de signature, *en liasse*;

Pièce P-98 : Contrat d'avance de rétribution au montant de 13,287.60\$ entre Flexicom, Re/Max Vision inc. et l'Intimé le 21 mars 2023;

Pièce P-99 : Courriel de Flexicom à Re/Max Vision inc. confirmant le transfert de fonds au montant de 13,287.60\$ le 21 mars 2023;

Pièce P-100 : Facture de rétribution au montant de 26,645.46\$ datée du 4 mai 2023;

[18] En lien avec ce dossier, la partie plaignante a aussi produit l'enregistrement d'un interrogatoire de l'intimé tenu le 8 août 2023 par le syndic adjoint¹⁰, au cours duquel l'intimé a reconnu, à plusieurs reprises, les faits qui lui sont reprochés à cette plainte et qui seront plus amplement exposés ci-après;

B) Les faits

[19] La preuve administrée par la partie plaignante a permis d'établir ce qui suit;

[20] Au cours de la période du 25 novembre 2022 au 20 mars 2023, l'intimé personnellement ou, par l'entremise d'une société contrôlée par lui, Yassine Chentoufi courtier immobilier inc., s'est approprié la somme approximative de 231 290 \$ auprès d'entreprises spécialisées dans l'avance de rétribution, en mettant en place un stratagème frauduleux visant à simuler onze transactions immobilières, dans lesquelles des propriétaires d'immeubles et prête-noms ont été impliqués à leur insu, au moyen de

10 Pièce P-102;

signatures qu'il a forgées et de faux documents qu'il a fabriqués;

[21] L'intimé utilisait, à peu de différences près, la même façon de faire pour les onze fausses transactions immobilières en question, notamment :

- En fabriquant tous les faux documents reliés aux transactions immobilières fictives, dont :
 - Un faux contrat de courtage vente;
 - Neuf faux contrats de courtage achat;
 - Une fausse fiche Centris;
 - Un faux formulaire de déclarations du vendeur;
 - Un faux avis de divulgation;
 - Onze fausses promesses d'achat;
 - Onze fausses lettres d'acceptation de financement hypothécaire;
 - Neuf faux accusés de réception par l'acheteur des déclarations du vendeur;
 - Onze faux accusés de réception par le vendeur de la confirmation du financement;
 - Dix faux formulaires « Annexe R »;
 - Un faux formulaire « Annexe F »;
- Il utilisait, à leur insu, les noms des propriétaires d'immeubles et de certaines de ses connaissances comme prête-noms, à titre de vendeurs et de promettants acheteurs;
- Lors des deux premières transactions immobilières, comme les préputus promettants-acheteurs étaient des amis de l'intimé, ceux-ci apposaient leur signature sur les documents à la demande de ce dernier sans savoir véritablement ce qu'ils signaient;
- Dans le cas de toutes les autres transactions immobilières fictives, c'est l'intimé lui-même qui forgeait les signatures de toutes les parties;
- Il contractait par la suite, personnellement ou par le biais de sa société, des contrats d'avance de rétribution auprès d'entreprises spécialisées dans ce domaine;
- Son agence immobilière, Re/Max/Vision inc. (l'agence) signait aussi ces contrats d'avance de rétribution sur la foi des fausses représentations et des faux documents soumis par l'intimé;
- Pour la plupart des contrats d'avance de rétribution, l'agence était solidairement responsable du remboursement des sommes perçues, incluant les frais de financement;
- Vers la fin de juin 2023, vu les nombreux reports de signatures d'actes de vente des fausses transactions immobilières chez le notaire, l'agence et l'une des entreprises spécialisées en avance de rétributions ont indiqué à l'intimé

vouloir contacter directement les parties. C'est alors que l'intimé a avoué à son agence avoir mis en place le stratagème.

[22] Lors de son interrogatoire par le plaignant le 8 août 2023¹¹, l'intimé a reconnu avoir fait onze ou douze fausses transactions immobilières afin de laisser croire que des rétributions lui étaient dues;

[23] Il a également reconnu que tous les documents transactionnels en lien avec les transactions fictives étaient de faux documents qu'il avait lui-même confectionnés;¹²

[24] Il a aussi admis qu'il a fait lui-même les fausses signatures sur plusieurs des documents;¹³

[25] Enfin, il a avoué avoir encaissé diverses sommes reçues des entreprises spécialisées à titre d'avance de rétributions totalisant environ 300 000 \$ pour les fausses transactions immobilières;¹⁴

[26] De façon plus spécifique, il a fourni les précisions qui suivent quant à son stratagème :

- C'est lui qui a créé les adresses courriel, incluant celles pour les signatures des contrats de courtage, imitant également les signatures des acheteurs et vendeurs;¹⁵
- Il a signé pour et au lieu et place de toutes les personnes impliquées;¹⁶
- La première transaction faite avec son stratagème est celle du 25 novembre 2022 pour un immeuble situé à Laval¹⁷ et c'est lui seul qui avait tout fabriqué;¹⁸
- Aucun des immeubles faisant l'objet de son stratagème n'a été officiellement vendu;¹⁹
- Il a signé la promesse d'achat pour le premier immeuble et le réel propriétaire n'était pas au courant;²⁰
- Pour chaque immeuble, il reconnaît avoir reçu les chèques de rétribution des compagnies spécialisées et les avoir déposés dans son compte personnel

11 Idem;

12 Idem;

13 Idem;

14 Idem;

15 Id., de 10 min. 54 sec. à 11 min. 04 sec. du 1^{er} enregistrement;

16 Id., à 11 min. 25 sec. du 1^{er} enregistrement;

17 Id., à 33 min. 50 sec.. du 1^{er} enregistrement;

18 Id., à 34 min 41 sec. du 1^{er} enregistrement;

19 Id., à 44 min. 03 sec du 1^{er} enregistrement;

20 Id., à partir de 50 min. du 1^{er} enregistrement;

ou dans le compte de sa société;²¹

- Puisqu'il faisait affaire avec ces compagnies spécialisées depuis longtemps et qu'aucune transaction n'était tombée auparavant, ces dernières acceptaient alors de lui verser sa commission d'avance moins, leur pourcentage;²²
- Aucune des lettres de financement obtenues pour les différents immeubles faisant partie de son stratagème n'était vraie;
- La majorité des lettres d'approbation ont été fabriquées par lui-même;²³
- Il prenait des exemples de lettres d'approbation pour des immeubles antérieurement vendus et changeait simplement les noms, les adresses et ce qu'il fallait pour falsifier le document;²⁴
- Pour identifier les parties à ses différentes transactions fictives, il choisissait soit des amis ou encore des personnes qu'il ne connaissait pas, et ce, de façon aléatoire, à même le rôle d'évaluation;²⁵
- Tous les noms utilisés pour son stratagème sont réels et non des noms fictifs, sans quoi les transactions n'auraient pas pu être faites;²⁶
- Toutes les demandes d'avances de commissions ont été fabriquées par lui-même;²⁷
- Il a utilisé le nom d'une seule notaire, qu'il connaissait déjà, pour les onze transactions fictives qu'il a faites, sauf la première;²⁸
- Il évalue avoir obtenu par son stratagème des avances de commissions pour environ 300 000 \$;²⁹
- L'argent a été utilisé à ses propres fins pour payer ses dettes;³⁰

[27] Lors de cet interrogatoire, il a aussi fait état de sa situation financière au syndic adjoint :

- Il était très endetté;
- Il devait alors entre 200 000 \$ et 300 000 \$ pour des jeux de hasard

21 Id., à partir de 1 hre 21 min. du 1^{er} enregistrement;

22 Id., à partir de 1 hre 22 min. du 1^{er} enregistrement;

23 Id., à 1 hre 49 min. du 1^{er} enregistrement;

24 Id., à 1 hre 33 min. du 1^{er} enregistrement;

25 Id., à 1 hre 45 min. du 1^{er} enregistrement;

26 Id., à 2 hre 20 min. du 1^{er} enregistrement;

27 Id., à 1 hre 54 min. du 1^{er} enregistrement;

28 Id., à 2 hre 23 min. du 1^{er} enregistrement;

29 Id., à 4 min. du 2^e enregistrement;

30 Id., 2^e enregistrement;

illégaux (poker);

- Il devait plus de 800 000 \$ au total à ses créanciers, sans compter ses dettes de jeu;
- Il recevait souvent des avis de défaut de paiement;
- Tout a commencé à la suite de sa séparation avec sa conjointe en 2018;
- Il a cessé de payer ses impôts depuis 2021 ou 2022;
- Ses comptes bancaires sont saisis par le gouvernement depuis quelques années;
- Il a dû remettre son auto et sa maison ³¹;
- Les chèques d'avances de rétribution ont été encaissés pour payer des dettes ou pour jouer;
- Il voulait essayer de faire fructifier l'argent des avances de rétributions pour rembourser ses dettes;

[28] Compte tenu que l'agence était solidairement responsable envers les sociétés spécialisées pour le remboursement des avances de rétribution reçues, cela a eu un impact sur la relation de l'agence avec ces sociétés;

C) Analyse et décision

[29] Pour les motifs ci-après exposés, le Comité conclut que la partie plaignante s'est déchargée de son fardeau de preuve;

[30] Il ressort clairement de l'ensemble de la preuve non contestée et des aveux extrajudiciaires de l'intimé que tous les gestes reprochés aux chefs de la plainte dans le dossier 33-23-2484 ont été commis par lui;

Le chef 1

[31] Le chef 1 reproche à l'intimé d'avoir commis une infraction, notamment 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* en s'appropriant, personnellement et par l'entremise de sa société, la somme approximative de 231 290 \$ auprès d'entreprises spécialisées dans l'avance de rétributions en mettant en place un stratagème frauduleux visant à simuler 11 fausses transactions immobilières, dans lesquelles des propriétaires d'immeubles et prête-noms ont été impliqués à leur insu, au moyen de signatures qu'il a forgées et de faux documents qu'il a fabriqués;

31 Voir Pièce P-103;

[32] L'article 69 de ce règlement prévoit :

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.

[33] Tel qu'il fut établi par les aveux extrajudiciaires et non contestés de l'intimé et par une importante preuve documentaire, celui-ci a effectivement utilisé un stratagème visant à s'approprier, sous de fausses représentations et à l'aide de faux documents, des avances de rétribution en lien avec onze transactions immobilières fictives, tel que plus amplement décrites ci-après :

Immeuble 1 :

- Il s'agissait de sa première transaction frauduleuse;
- Il a créé de toutes pièces une transaction;
- Il a créé une fausse inscription sur Centris;
- Il a fait un faux contrat de courtage vente avec de fausses déclarations du vendeur et un certificat de signature (les déclarations du vendeur étaient fausses, mais portaient la vraie signature de son ami confirmée avec l'adresse courriel de celui-ci);³²
- Il a créé ce faux contrat de courtage vente en y mettant le nom du vendeur (soit le nom du propriétaire existant, à son insu);
- Il a fait signer les documents par un ami;
- Il a fabriqué une fiche descriptive, en s'inspirant d'une ancienne fiche de cet immeuble et en utilisant la photo de cette ancienne fiche;³³
- Il s'est référé au registre foncier pour aller chercher toutes les informations utiles sur l'immeuble prétendument visé par la transaction;³⁴
- Le certificat de signature montre l'adresse IP de l'intimé, la même pour le vendeur;³⁵
- Sur la fausse inscription, à la section détails des parties, l'intimé est désigné par sa société, son adresse courriel et son numéro de cellulaire personnel. Il y a indiqué « offres multiples », juste pour donner l'apparence

32 Pièce P-4;

33 Pièce P-5;

34 Pièce P-3;

35 Idem;

que c'est réel;³⁶

- Toutes les activités qui étaient indiquées sur Centris sont fausses;³⁷
- L'avis de divulgation de l'agence et le certificat de signature, qui avise l'acheteur qu'il recevra un traitement équitable ont été signés par l'ami de l'intimé, qui ne savait pas alors ce qu'il signait, pour donner l'impression d'une vraie transaction. Ces documents ont été générés par l'intimé et signés par son ami avec son propre courriel;³⁸
- La promesse d'achat a été signée par son ami, le même qui a signé l'acceptation de la promesse d'achat, ce qui n'est pas logique;³⁹
- La lettre de financement prétendument adressée au promettant-acheteur par le prêteur hypothécaire est fausse et a été fabriquée par l'intimé;
- Il a utilisé le texte d'une autre lettre de financement et a utilisé un logiciel (« paint ») pour en extraire le logo de l'institution. Le nom du véritable propriétaire de l'immeuble visé y est mentionné à son insu;⁴⁰
- Le contrat d'avance de rétribution du 30 novembre 2022 au montant de 23 500 \$ a été contracté au nom de la société de l'intimé et de l'agence;⁴¹
- Suivant le contrat, l'agence est solidairement responsable avec l'intimé du remboursement de l'avance reçue;⁴²
- L'intimé a reçu 9 629,75 \$ sur le 23 500 \$ (duquel sont déduits les frais de financement et un montant encore impayé d'une ancienne avance)⁴³. C'est le montant effectivement reçu, soit 9 629,75 \$ qui fut considéré dans le chef d'infraction 1;
- Ce montant de 9 629,75 \$ a été reçu par l'agence qui l'a remis à l'intimé;⁴⁴
- La facture de rétribution⁴⁵ n'a jamais été envoyée ni payée. Normalement, la facture est envoyée au notaire, mais ici ça ne s'est pas produit;
- L'intimé indiquait toujours la même notaire pour toutes les transactions immobilières fictives;⁴⁶
- La notaire avait reçu le dossier, mais la date pour la transaction était

36 Pièce P-5, précitée, note 32;

37 Idem;

38 Pièce P-6;

39 Pièce P-7;

40 Pièce P-8;

41 Pièce P-9;

42 Idem, Clause E;

43 Idem;

44 Pièce P-10;

45 Pièce P-11;

46 Pièce P-7, précitée, note 39, au point 11.1;

toujours reportée;

Immeuble 2 :

- C'est le même *modus operandi* que pour l'immeuble 1, sauf qu'il n'y a pas eu de contrat de courtage vente, donc pas d'inscription, seulement un contrat de courtage achat;⁴⁷
- Le certificat de signature du contrat de courtage achat a été généré par l'intimé avec sa véritable adresse courriel;⁴⁸
- Il avait ajouté une *Annexe R* pour donner l'illusion d'une vraie transaction;⁴⁹
- L'intimé a utilisé les informations de l'index aux immeubles;⁵⁰
- Il a mis le nom du vrai propriétaire de cet immeuble comme vendeur, à l'insu de celui-ci;⁵¹
- Le nom du prétendu acheteur était celui de son ami;⁵²
- Il a fait signer le nom du vendeur par un autre ami sur les déclarations du vendeur;⁵³
- L'intimé a fabriqué une fausse lettre de financement pour donner l'impression que c'était une véritable transaction. L'accusé de réception a été signé par son ami;⁵⁴
- Le même « numéro de demande » apparaît en bas de page, confirmant que la même ancienne lettre de financement a été utilisée pour fabriquer cette fausse lettre ainsi que celle de l'immeuble 1;⁵⁵
- Le contrat d'avance de rétribution comportait les mêmes détails que pour le premier immeuble;⁵⁶
- Une facture de rétribution au montant de 29 340 \$ (pour la fausse transaction) a été émise par l'agence;⁵⁷
- Cette prétendue transaction était indiquée comme étant une « vente par le

47 Pièce P-14;

48 Pièce P-15;

49 Pièce P-16;

50 Pièce P-12;

51 Pièce P-13;

52 Pièce P-14, précitée, note 47 et Pièce P-15, précitée, note 48;

53 Pièce P-13, précitée, note 51;

54 Pièce P-17;

55 Idem;

56 Pièce P-18;

57 Pièce P-19;

propriétaire », donc sans courtier;⁵⁸

- L'intimé a reçu 15 812 \$ sur le 27 500 \$;⁵⁹

Les immeubles 3 à 11 :

- Pour les fausses transactions sur les immeubles 3 à 11, l'intimé a procédé de la même façon que pour l'immeuble 2;
- L'intimé n'a plus fait de faux contrats de courtage vente, seulement des faux contrats de courtage achat et, à compter de l'immeuble 3, il a tout fait tout seul, sans impliquer personne d'autre pour les fausses signatures;
- Pour tous les immeubles, il indiquait qu'il s'agissait d'immeubles « *à vendre par le propriétaire* » pour simplifier la gestion des documents qu'il devait contrefaire;
- Pour identifier les vendeurs, l'intimé est allé chercher des immeubles et les noms des véritables propriétaires de ces immeubles sur l'index des immeubles et le rôle d'évaluation foncière;
- C'est ce qu'il a fait, notamment, pour la fausse transaction sur l'immeuble 3;⁶⁰
- Dans tous les cas, le propriétaire véritable de l'immeuble visé ne savait pas que son nom était utilisé;
- L'intimé a fait lui-même les fausses signatures sur tous les documents;
- Il a créé de nouveaux acheteurs fictifs;
- Il a créé de nouvelles adresses courriel pour chacune des parties;
- Pour les immeubles 3 à 11, il a faussement représenté à son agence que son client était acheteur de plusieurs immeubles, que c'était un investisseur et qu'il était au Maroc, raison pour laquelle il y avait du retard;
- Les adresses courriel étaient liées à son adresse courriel personnelle (pour les signatures électroniques);
- Les infractions se sont déroulées de novembre 2022 à mars 2023 (environ 5 mois);
- La seule chose qui a changé dans sa façon de procéder, à partir de l'immeuble 9, c'est l'entreprise spécialisée avec laquelle les contrats d'avances de rétribution étaient signés, car il avait atteint son maximum

58 Idem;

59 Pièce P-18, précitée, note 56;

60 Pièce P-20;

autorisé avec la première;

- Dans les contrats avec cette seconde entreprise, il n'y avait pas de clause de responsabilité solidaire pour l'agence;
- Alors que l'intimé est à Gatineau, les immeubles 3 à 11 étaient tous situés dans la région de Montréal, où les immeubles ont une valeur plus élevée;

Immeuble 3 :

- L'intimé a fabriqué un formulaire de fausses déclarations du vendeur;⁶¹
- Il a fabriqué un faux contrat de courtage achat, avec un certificat de signature par le prétendu acheteur. Sur le côté du formulaire, il est possible de voir que cela a été produit par l'intimé;⁶²
- L'adresse IP pour le prétendu acheteur est la même que celle de l'intimé;
- Il a aussi confectionné la promesse d'achat et le certificat de signature;⁶³
- L'*Annexe F – Financement*⁶⁴, avec le certificat de signature et l'*Annexe R – Immeuble Résidentiel*⁶⁵, avec le même certificat de signature, ont tous été signés par l'intimé;
- L'adresse courriel a été inventée par l'intimé pour le prétendu vendeur, mais l'adresse IP est celle de l'intimé;⁶⁶
- La lettre de financement et le certificat de signature ont aussi été fabriqués par l'intimé, mais cette fois, il a changé le nom de l'institution financière;⁶⁷
- Le contrat d'avance de rétribution a été signé pour un montant de 23 106 25 \$ sur 27 000 \$ (duquel sont déduits les frais de financement);⁶⁸
- L'agence de l'intimé était liée par la clause E de ce contrat;⁶⁹
- Les fonds ont été transférés à l'agence, qui les a remis à l'intimé;⁷⁰
- Une facture de rétribution au montant de 33 009,32 \$ fut produite par

61 Pièce P-21;

62 Pièce P-22;

63 Pièce P-23;

64 Pièce P-24;

65 Pièce P-25;

66 Idem;

67 Pièce P-26;

68 Pièce P-27;

69 Idem;

70 Pièce P-28;

l'agence;⁷¹

- Cette prétendue transaction était indiquée être une « *vente par le propriétaire* »;⁷²

Immeuble 4 :

- Même procédé que pour l'immeuble 3;⁷³
- Seul le nom des propriétaires est différent et celui de l'institution financière est changé;
- Cette prétendue transaction était aussi indiquée être une « *vente par le propriétaire* »;⁷⁴

Immeuble 5 :

- Encore le même stratagème;⁷⁵
- Le prétendu acheteur de l'immeuble précédent devient ici le prétendu vendeur;
- Les adresses courriel des différentes parties sont toutes créées à partir de l'adresse IP de l'intimé;
- Sur le faux contrat de courtage achat, il n'y a ni courriel ni numéro de téléphone. Il n'y a pas non plus de vérification d'identité;⁷⁶
- Cette prétendue transaction était indiquée être une « *vente par le propriétaire* »;⁷⁷

Immeuble 6 :

- Encore le même stratagème;⁷⁸
- La personne indiquée comme étant le vendeur existe, mais elle n'est pas au courant de cette prétendue transaction;
- C'est le propriétaire indiqué à l'index aux immeubles et au registre

71 Pièce P-29;

72 Idem;

73 Pièce P-30, Pièce P-31, Pièce P-32, Pièce P-33, Pièce P-34, Pièce P-35, Pièce P-36, Pièce P-37, Pièce P-38;

74 Pièce P-38, précitée, note 72;

75 Pièce P-39, Pièce P-40, Pièce P-41, Pièce P-42, Pièce P-43, Pièce P-44, Pièce P-45, Pièce P-46, Pièce P-47;

76 Pièce P-41;

77 Pièce P-47;

78 Pièce P-48, Pièce P-49, Pièce P-50, Pièce P-51, Pièce P-52, Pièce P-53, Pièce P-54, Pièce P-55, Pièce P-56, Pièce P-57, Pièce P-58;

foncier;⁷⁹

- À nouveau, cette prétendue transaction était indiquée être une « *vente par le propriétaire* »;⁸⁰
- L'intimé a fabriqué un faux formulaire de modification « MO », pour mettre un faux courriel concernant l'acheteur;⁸¹
- Il en a fabriqué un autre pour modifier l'identification du vendeur (il avait inversé la prétendue identité de l'acheteur et celle du vendeur);⁸²

Immeuble 7 :

- Encore le même stratagème;⁸³
- Les informations concernant le prétendu vendeur sont celles du véritable propriétaire de l'immeuble, tirées de l'index aux immeubles et au registre foncier;⁸⁴
- Le nom du prêteur pour la lettre de financement a été changé;⁸⁵
- Cette prétendue transaction était encore indiquée être une « *vente par le propriétaire* »;⁸⁶

Immeuble 8 :

- Encore le même stratagème;⁸⁷
- Toujours le même prétendu acheteur;
- Encore, cette prétendue transaction était indiquée être une « *vente par le propriétaire* »;⁸⁸

Immeuble 9 :

- Encore le même stratagème;⁸⁹

79 Pièce P-48, précitée, note 78;

80 Pièce P-58, précitée, note 78;

81 Pièce P-54, précitée, note 78;

82 Pièce P-55, précitée, note 78;

83 Pièce P-59, Pièce P-60, Pièce P-61, Pièce P-62, Pièce P-63, Pièce P-64, Pièce P-65, Pièce P-66, et Pièce P-67;

84 Pièce P-59, précitée, note 83;

85 Pièce P-53, précitée, note 78;

86 Pièce P-67, précitée, note 83;

87 Pièce P-68, Pièce P-69, Pièce P-70, Pièce P-71, Pièce P-72, Pièce P-73, Pièce P-74, Pièce P-75, Pièce P-76;

88 Pièce P-76, précitée, note 87;

89 Pièce P-77, Pièce P-78, Pièce P-79, Pièce P-80, Pièce P-81, Pièce P-82, Pièce P-83;

- Le contrat d'avance de rétribution est signé maintenant avec une compagnie différente, car l'intimé avait atteint le maximum autorisé avec la compagnie précédente;
- L'intimé indique un nouveau nom de vendeur (le nom du véritable propriétaire de l'immeuble visé), qui n'est pas au courant non plus;
- Le prétendu acheteur est le même que pour les immeubles précédents;
- Cette prétendue transaction était indiquée être une « *vente par le propriétaire* »;⁹⁰

Immeuble 10 :

- Encore le même stratagème;⁹¹
- L'intimé indique un nouveau nom pour le prétendu vendeur;
- Le prétendu acheteur est encore le même que pour les immeubles précédents;
- À la *Section D16* des déclarations du vendeur, l'intimé a mis la signature électronique du prétendu acheteur à l'endroit devant être signé par le vendeur, alors qu'à la *Section 16* du même document, il met la signature du prétendu acheteur à l'endroit prévu pour celle de l'acheteur;⁹²
- Il indique à nouveau « *à vendre par le propriétaire* »;⁹³

Immeuble 11 :

- Encore le même stratagème;⁹⁴
- L'intimé indique un nouveau nom pour le prétendu vendeur, celui du véritable propriétaire de l'immeuble visé;
- Cette transaction est à nouveau indiquée comme étant « *à vendre par le propriétaire* »;⁹⁵
- Le prétendu acheteur est encore le même que pour les immeubles précédents;

[34] Compte tenu de l'ensemble de la preuve offerte par la partie plaignante, le Comité conclue que l'intimé a commis l'infraction reprochée au chef 1 de la plainte et sera déclaré

90 Pièce P-83, précitée, note 89;

91 Pièce P-84, Pièce P-85, Pièce P-86, Pièce P-87, Pièce P-88, Pièce P-89, Pièce P-90, Pièce P-91, et Pièce P-92;

92 Pièce P-86, précitée, note 91;

93 Pièce P-92, précitée, note 91;

94 Pièce P-93, Pièce P-94, Pièce P-95, Pièce P-96, Pièce P-97, Pièce P-98, Pièce P-99, Pièce P-100;

95 Pièce P-100, précitée, note 94;

counable d'avoir contrevenu l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[35] Cette affaire n'est pas sans rappeler celle de l'affaire *Paradis*⁹⁶, dans laquelle l'intimée avait utilisé un stratagème similaire pour obtenir frauduleusement, à six reprises, des avances de rétribution injustifiées;

[36] Le Comité exprimait ainsi le caractère hautement répréhensible de tels agissements :

[186] Ce privilège fourni par la Chambre immobilière du Grand Montréal dont bénéficie le courtier immobilier place celui-ci comme un informateur privilégié de l'information divulguée publiquement.

[187] Les fausses inscriptions portées par l'intimée audit registre portent atteinte à l'intégrité du système. [...]

[188] [...]

[189] C'est ainsi que par la suite, l'ensemble de ces faux documents a été transmis à Services financiers COMM-PLUS inc. et Immediacom afin d'obtenir les avances de commissions de façon frauduleuse.

[190] Cette supercherie honteuse et planifiée par l'intimée représente à six (6) reprises un stratagème frauduleux à l'endroit de la profession et du public. Il s'agit de gestes illégaux qui ont porté préjudice au public et à la profession au sens de l'article 13 des Règles de déontologie de l'ACAIQ.

[191] De plus, toute transgression par un courtier dans l'exercice de sa profession qui est assimilable à un acte criminel est sans équivoque un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession au sens de l'article 1 des Règles de déontologie de l'ACAIQ. Créer un stratagème lui permettant de recevoir des sommes importantes en avance sur des commissions inexistantes constitue une fraude au sens du Code criminel. ⁹⁷

Le chef 2

[37] Le chef 2 reproche à l'intimé d'avoir commis une infraction, notamment 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* en abusant de la bonne foi et de la confiance de son agence immobilière en l'impliquant à son insu dans le stratagème visé au chef 1, la rendant en outre solidairement responsable du remboursement des avances reçues dans approximativement 8 de ses fausses transactions;

[38] La preuve a clairement permis d'établir ce qui suit;

96 OACIQ c. *Paradis*, 2012 CanLII 92883 (QC OACIQ);

97 Id., aux paragr. 186 à 191;

[39] L'intimé a fait signer les contrats d'avance de rétribution contractés avec l'une des entreprises spécialisées dans de tels prêts, soit les contrats visant huit des fausses transactions immobilières;⁹⁸

[40] Cette entreprise exigeait d'obtenir la signature de l'agence sur le contrat, en plus de celle du courtier, car, normalement, la rétribution est ensuite versée à l'agence par le notaire lors de la conclusion de la vente;

[41] L'intimé a ainsi exposé la responsabilité de son agence immobilière en abusant de sa bonne foi et sa confiance, en lui faisant signer, à huit (8) reprises, des contrats d'avance de rétribution, rendant ainsi celle-ci solidairement débitrice envers la société prêteuse du remboursement des avances de rétribution reçues et des frais associés;

[42] L'intimé sera déclaré coupable sur le chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[43] Sans diminuer d'aucune façon l'entièr responsabilité de l'intimé pour les manquements graves qu'il a commis ici, nous notons que l'agence aurait tout de même pu, dans les circonstances, faire preuve de plus de vigilance dans sa supervision des activités de l'intimé;

[44] En effet, de nombreux signaux auraient dû l'interpeler et justifier son intervention, bien avant que la situation ne prenne de si graves proportions;

[45] Pour toutes les transactions, sauf la première, l'intimé avait un contrat de courtage achat;

[46] Tous les immeubles, sauf le premier, étaient prétendument « à vendre par le propriétaire », sans courtier;

[47] Le nom indiqué du promettant-acheteur était le même pour toutes les transactions, sauf les deux premières;

[48] Tous les immeubles visés, sauf le premier, étaient situés dans la région de Montréal alors que l'intimé exerçait dans la région de l'Outaouais;

[49] Des informations étaient manquantes dans les documents;

[50] Le même nom est indiqué comme étant celui de l'acheteur et parfois celui du vendeur, selon les documents;

[51] Plusieurs des documents apparaissent avoir été complétés en moins de cinq minutes;

98 Pièce P-9, Pièce P-18, Pièce P-27, Pièce P-36, Pièce P-45, Pièce P-56, Pièce P-65, Pièce P-74;

[52] Dans tous les cas, les rendez-vous chez le notaire pour finaliser les transactions étaient constamment reportés;

[53] Pour justifier les nombreux reports de rendez-vous chez le notaire, l'intimé avait indiqué à son agence que le client était alors en voyage au Maroc;

[54] Or, les nombreux contrats de courtage achat, avec le même prétendu acheteur, auraient été signés sur une période de trois mois, à quelques jours d'intervalle, soit les 20 décembre 2022, 6 janvier 2023, 16 janvier 2023, 19 janvier 2023, 2 février 2023, 10 février 2023, 15 février 2023, 16 mars 2023 et 20 mars 2023;

[55] À toutes ces mêmes dates, des promesses d'achat pour neuf immeubles différents auraient prétendument été signées;

[56] Aucun des contrats de courtage achat rempli par l'intimé n'avait l'Annexe qui prévoit la situation où l'acheteur est intéressé par un des « listings » du courtier;

[57] Même pour des transactions portant sur des condos, l'intimé n'obtenait pas la déclaration de copropriété et cela n'a pas été questionné par l'agence;⁹⁹

[58] Pour l'immeuble 3, le contrat de courtage achat¹⁰⁰ indiquait qu'il portait sur l'achat d'un « *immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété* ». Or, la promesse d'achat¹⁰¹ signée le même jour porte plutôt sur la « *fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise* » (nos soulignés);

[59] La même incongruité se répète pour l'immeuble 5¹⁰², l'immeuble 6¹⁰³, l'immeuble 7¹⁰⁴, l'immeuble 8¹⁰⁵, l'immeuble 9¹⁰⁶ et l'immeuble 10¹⁰⁷;

[60] Toutes les lettres de confirmation de financement étaient quasi identiques, sauf les noms des parties et de l'institution financière;

[61] Concernant la gestion électronique des documents (« GED »), l'agence est tenue de vérifier les documents de ses courtiers et c'est le directeur d'agence qui en est responsable;

[62] Malgré tous les drapeaux rouges, il aura fallu onze (11) fausses transactions avant que l'agence ne réagisse et ne commence à questionner l'intimé;

99 Pièce P-13, Pièce P-33, Pièce P-42, Pièce P-51, Pièce P-62, Pièce P-71, Pièce P-80 et Pièce P-87;

100 Pièce P-22, précitée, note 62;

101 Pièce P-23, précitée, note 63;

102 Pièce P-41 et Pièce P-42, précitées, note 75;

103 Pièce P-50 et Pièce P-51, précitées, note 78;

104 Pièce P-61 et Pièce P-62, précitées, note 83;

105 Pièce P-69 et Pièce P-71, précitées, note 87;

106 Pièce P-79 et Pièce P-80, précitées, note 89;

107 Pièce P-85 et Pièce P-87, précitées, note 91;

Le chef 3

[63] Le chef 3 reproche aussi à l'intimé d'avoir commis une infraction, notamment, 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*, cette fois en inscrivant ou permettant que la vente d'un immeuble soit inscrite faussement sur un service de diffusion d'information;

[64] La preuve a démontré que l'intimé avait fabriqué de toutes pièces une fausse inscription sur Centris, diffusant ainsi une fausse information laissant croire à la vente de l'immeuble visé;

[65] Cette inscription¹⁰⁸ n'était pas juste une erreur ou un oubli, l'intimé ayant ici délibérément commis cet acte dans un dessein illégal;

[66] L'intimé sera donc déclaré coupable sur le chef 3 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

III. Dossier 33-24-2523

A) La preuve sur culpabilité

[67] La preuve suivante fut introduite pour établir plus spécifiquement la culpabilité de l'intimé aux infractions qui lui sont reprochées aux chefs 1a), 1b), 2 et 3 de la plainte 33-24-2523 portant sur les agissements de celui-ci alors que son permis était suspendu;

[68] Outre le témoignage du syndic adjoint sur les éléments constatés lors de son enquête dans ce dossier, les pièces suivantes ont été produites au soutien de ses conclusions :

Pièce P-104 : Attestation de titulaire de permis de Yassine Chentoufi (G5122);

Pièce P-105 : Index des Immeubles – Lot 6 228 815 Cadastre du Québec et ancien lot 4a et 4d du rang 6 Canton de Villeneuve, *en liasse*;

Pièce P-106 : Fiche descriptive Centris no 16676102, liste d'activités s'y rapportant et rapport de transaction, *en liasse*;

Pièce P-107 : Échanges de messages textes entre J. D. et l'Intimé entre le 24 juillet et 5 novembre 2023, *en liasse*;

Pièce P-108 : Capture d'écran d'un appel entrant de l'Intimé à J. D. le 27 octobre 2023 à 9:11;

Pièce P-109 : Capture d'écran d'un virement Interac de 3 000\$ envoyé par J. D. à l'Intimé le 27 octobre 2023;

108 Pièce P-5, précitée, note 32;

Pièce P-110 : Capture d'écran d'un appel de J. D. à l'Intimé le 27 octobre 2023 à 16:31;

Pièce P-111 : Capture d'écran d'un appel de l'Intimé à J. D. le 27 octobre 2023 à 17:05;

Pièce P-112 : Capture d'écran d'un virement Interac de 550\$ effectué par l'Intimé à J. D. le 27 octobre 2023;

Pièce P-113 : Capture d'écran d'un appel de l'Intimé à J. D. le 27 octobre 2023 à 21:59;

Pièce P-114 : Capture d'écran d'un appel de l'Intimé à J. D. le 4 novembre 2023;

Pièce P-115 : Courriel de J.D. au Service de l'assistance de l'OACIQ le 5 février 2024 et Déclarations de J. D. datées du 21 novembre 2023, *en liasse*;

Pièce P-116 : Demande d'assistance à l'OACIQ par J. D. datée du 22 janvier 2024;

Pièce P-117 : Courriel du Plaignant à l'Intimé le 12 février 2024;

Pièce P-118 : Échanges de courriels entre l'avocat de l'Intimé et le Plaignant le 14 février 2024 et transfert de l'invitation calendrier en pièce jointe, *en liasse*;

Pièce P-119 : Message boîte vocale de l'Intimé enregistré par le Plaignant le 14 février 2024;

Pièce P-120 : Entretien entre le Plaignant accompagné par Me Lise Gagnon et l'Intimé accompagné par son avocat Me Olivier Gosselin, le 23 février 2024 - *sur support audio*;

Pièce P-121 : Capsule Synbad no 4903 intitulée « La suspension ou la révocation d'un permis prohibe le droit de pratique de son titulaire » mise à jour le 3 mai 2021;

Pièce P-122 : Motifs de la décision visant le dossier 33-23-2484 rendue séance tenante le 18 août 2023 sur la requête en suspension provisoire le 13 octobre 2023;

[69] En lien avec ce dossier, la partie plaignante a aussi produit l'enregistrement d'un interrogatoire de l'intimé tenu le 23 février 2024 par le syndic adjoint¹⁰⁹, au cours duquel l'intimé a reconnu, pour l'essentiel, les faits qui lui sont reprochés à cette plainte et qui sont plus amplement exposés ci-après;

109 Pièce P-120;

B) Les faits

- [70] La preuve administrée par la partie plaignante a permis d'établir ce qui suit;
- [71] J.D. avait connu l'intimé en 2019 lors de l'acquisition d'un immeuble pour lequel il était co-inscripteur;¹¹⁰
- [72] L'intimé représentait l'inscripteur, mais avait un devoir de traitement équitable envers J.D. qui était l'acheteur;
- [73] Le 24 juillet 2023, J.D. a repris contact avec l'intimé, car elle avait l'intention de vendre son immeuble;¹¹¹
- [74] Elle a envoyé un message à l'intimé sur la page de Re/Max qu'il n'a pas reçu;
- [75] Elle a ensuite communiqué avec lui par message texte, puis des échanges s'en sont suivis entre eux par messages texte;¹¹²
- [76] Au cours de ces échanges, l'intimé lui a fourni des conseils concernant des travaux à effectuer sur l'immeuble avant sa mise en vente;
- [77] En outre, dans un message texte le 23 août 2023, J.D. a manifesté de façon encore plus explicite à l'intimé son intention de vendre son immeuble au printemps suivant;
- [78] Le 17 octobre 2023, selon la version de J.D.¹¹³, l'intimé l'a appelée, exprimant être dans l'urgence, et la ligne téléphonique coupait de façon intermittente lors de cet appel;¹¹⁴
- [79] Il prétendait alors être en voyage à Nice. Il disait être mal pris et requérir 3 000 \$, mais l'accès à ses comptes bancaires est bloqué en France;
- [80] Il lui a demandé de lui avancer cette somme en lui faisant un virement;
- [81] À 9h13, à la suite de l'appel, l'intimé lui a envoyé un message texte en lui indiquant son adresse courriel pour effectuer le virement;
- [82] Il s'agissait de l'adresse courriel professionnelle de l'intimé chez Re/Max, qu'il continuait d'utiliser;¹¹⁵
- [83] C'était la même adresse courriel et la même signature que lorsque J.D. avait fait

110 Pièce P-105, Pièce P-106;

111 Pièce P-107;

112 Idem;

113 Pièce P-115;

114 Pièce P-108;

115 Pièce P-107, précitée, note 111;

affaire avec lui en 2019, ce qui pouvait certainement lui donner à croire qu'il agissait toujours comme courtier;

[84] Sur le coup, J.D. n'a pas réfléchi longtemps, car elle connaissait l'intimé, savait qu'il travaillait chez Re/Max (du moins, le croyait) et qu'il aurait bientôt le contrat de courtage pour vendre sa maison;

[85] J.D. a fait un virement Interac de 3 000 \$ à l'adresse courriel professionnelle de l'intimé, à partir de sa marge de crédit;¹¹⁶

[86] Un peu plus tard dans la journée, se demandant pourquoi les comptes de l'intimé étaient bloqués en France, elle est allée sur Internet pour voir comment allaient les affaires de l'intimé;

[87] C'est là qu'elle est tombée sur un avis indiquant que le permis de l'intimé avait été suspendu de façon provisoire en lien avec un stratagème de fraudes;

[88] Il ne l'avait pas informée de la suspension de son permis;

[89] Elle a rappelé l'intimé à 16h31 pour le confronter à cette information¹¹⁷ et lui demander le remboursement de son 3 000 \$, dont au moins 1 000 \$ immédiatement ce qu'il a accepté de faire, mais seulement le samedi suivant, à la prétendue date de son retour de voyage;

[90] Un peu plus tard le même jour, l'intimé a fait un virement Interac de 550 \$ à J.D.;¹¹⁸

[91] Le samedi suivant, le 4 novembre 2023, l'Intimé a appelé J.D. vers 12h10 en prétendant être sur le vol du retour vers Montréal, et qu'il allait atterrir à 16h00;¹¹⁹

[92] Notons que, lorsqu'interrogé sur ce fait par le syndic adjoint, l'intimé a reconnu qu'il n'était pas véritablement allé à Nice lorsqu'il a demandé à J.D. de lui faire un virement et qu'il n'y avait pas non plus de réelle urgence;

[93] Ce 4 novembre 2023, il n'a pas remboursé J.D. comme il s'y était engagé ni n'est allé la voir;

[94] Le solde de la somme empruntée à J.D., soit 2 450 \$, ne lui a jamais été remboursé par l'intimé;

[95] Le 12 février 2024, le syndic adjoint a transmis un courriel à l'intimé dans le cadre de son enquête pour le convoquer à un interrogatoire pour le 14 février 2024;¹²⁰

116 Pièce P-109;

117 Pièce P-110;

118 Pièce P-112;

119 Pièce P-114;

120 Pièce P-117;

[96] L'intimé n'a pas répondu au syndic adjoint. Il a plutôt retransmis le courriel à son avocat qui a ensuite répondu au syndic adjoint, avec la même chaîne de courriels;¹²¹

[97] Dans son courriel à son avocat, l'intimé utilisait encore la signature Re/Max et le titre de courtier immobilier ainsi que le nom de son ancienne agence,¹²² et ce, alors que son permis était suspendu provisoirement depuis le mois d'août 2023;¹²³

[98] D'ailleurs, il n'utilisait pas cette adresse courriel uniquement à des fins personnelles et continuait de s'afficher ouvertement avec celle-ci, tel qu'on peut le voir, notamment, sur une fiche descriptive Centris;¹²⁴

[99] Or, il savait au moins depuis le 28 juin 2023 que son permis avait été suspendu administrativement à la suite de son congédiement par son agence;

[100] Le 12 ou le 13 février 2024, le syndic adjoint a téléphoné à l'intimé au numéro de son téléphone cellulaire;

[101] Dans le message de réponse pour la boîte vocale de son cellulaire, l'intimé se présentait toujours comme courtier immobilier pour Re/Max;¹²⁵

[102] Lors de son interrogatoire par le syndic adjoint le 23 février 2024¹²⁶, l'intimé a reconnu n'avoir pas changé son adresse courriel même si son permis était suspendu;¹²⁷

[103] Les enseignements de l'OACIQ concernant la suspension de permis précisent clairement que le droit de pratiquer par son titulaire est alors prohibé;¹²⁸

C) Analyse et décision

[104] Pour les motifs ci-après exposés, le Comité conclut que la partie plaignante s'est déchargée de son fardeau de preuve pour les infractions reprochées à la plainte 33-24-2523;

[105] Il ressort clairement de l'ensemble de la preuve et des aveux extrajudiciaires de l'intimé que les gestes reprochés aux chefs de cette plainte ont été commis par celui-ci;

Les chefs 1 a) et 1b)

121 Pièce P-118;

122 Idem;

123 Pièce P-122;

124 Pièce P-106;

125 Pièce P-119;

126 Idem;

127 Idem, à 1:19:18;

128 Pièce P-121;

[106] Aux chefs 1a) et 1b), la plainte reproche à l'intimé d'avoir laissé croire qu'il était autorisé à agir à titre de courtier immobilier alors que son permis était suspendu, en contravention avec, notamment, l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence*, d'une part en continuant d'utiliser, dans un cadre professionnel, son adresse courriel professionnelle et en ne s'assurant pas de modifier la signature électronique de celle-ci afin de retirer son titre de courtier immobilier ainsi que le nom de son ancienne agence (1a) et, d'autre part, en ne retirant pas le nom de Re/Max du message de la boîte vocale de son cellulaire (1b);

[107] L'article 17 de ce règlement prévoit :

17. Lorsqu'un permis fait l'objet d'une suspension, son titulaire ne peut effectuer d'opérations de courtage. Il ne peut, notamment, effectuer de publicité, de sollicitation de clientèle ou de représentation relatives à des services de courtage immobilier, ni prendre le titre de courtier ou d'agence.

[108] La partie plaignante a rempli son fardeau de prouver que les infractions reprochées à l'intimé aux chefs 1a) et 1b) ont été commises par celui-ci;

[109] L'intimé sera déclaré coupable, à chacun des chefs 1a) et 1b) d'avoir contrevenu à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence*;

Le chef 2

[110] Le chef 2 reproche à l'intimé d'avoir agi à titre de courtier immobilier alors que son permis était suspendu en prodiguant des conseils à son ancienne cliente, J.D., qui le consultait à ce titre pour la mise en vente de son immeuble et d'avoir ainsi commis une infraction, notamment à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence*;

[111] Tel qu'il fut établi par la preuve, dès le 24 juillet 2023 et jusqu'au 5 novembre de la même année, J.D. est entré en communication avec l'intimé et c'est en sa qualité de courtier qu'elle a sollicité ses conseils en vue de la vente envisagée de sa maison;

[112] L'intimé savait que J.D. envisageait de vendre sa maison, qu'elle avait communiqué avec lui en qualité de courtier immobilier, après avoir fait sa connaissance à ce titre dans le cadre d'une autre transaction immobilière, et qu'elle avait l'intention de lui confier le mandat pour la vente de sa propriété;¹²⁹

[113] L'intimé savait depuis le 28 juin 2023 que son permis avait été suspendu, mais il ne l'en a jamais informée;

[114] Il ne l'a pas avisée qu'il n'était pas autorisé à poser des opérations de courtage immobilier, ni à la conseiller à ce sujet;

129 Pièce P-120;

[115] Tout au cours de leurs échanges, J.D. était convaincue et l'intimé le lui a laissé croire, qu'elle s'adressait à un courtier immobilier en la personne de l'intimé, tel qu'en fait foi d'ailleurs sa déclaration à la police du 21 novembre 2023¹³⁰ ainsi que sa demande d'assistance à l'OACIQ le 22 janvier 2024;¹³¹

[116] Une opération de courtage peut survenir même avant la conclusion d'un contrat de courtage, soit lorsque les faits et gestes sont posés dans l'intention de conclure un contrat de courtage immobilier;

[117] En effet, c'est ce que précise l'article 3.1 de la *Loi sur le courtage immobilier*¹³², à son second alinéa :

3.1 Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent au titulaire de permis délivré en vertu de la présente loi ou d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, même lorsqu'il s'agit d'un contrat de courtage immobilier pour lequel l'intermédiaire n'est pas tenu d'être titulaire d'un tel permis ou d'une telle autorisation.

Une opération de courtage comprend également les faits et gestes posés par un titulaire dans l'intention de conclure, en tant qu'intermédiaire, un contrat de courtage immobilier.

(Nos soulignés)

[118] Dans l'affaire *Martin*¹³³, un titulaire de permis a été reconnu coupable d'avoir contrevenu à l'article 17 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*¹³⁴, pour avoir, durant la période de suspension de son permis, rencontré la vendeuse d'un immeuble relativement à sa mise en marché, lui avoir fait état de comparables dans son quartier et avoir discuté avec celle-ci de la valeur de sa propriété afin d'établir éventuellement un prix de vente pour sa mise en marché ; (notre souligné)

[119] Le Comité a jugé que l'intimé dans cette affaire s'était ainsi prêté à des « opérations de courtage » durant la période de suspension de son permis;

[120] Dans notre dossier, J.D. consulte l'intimé, qu'elle croit alors être courtier immobilier, et ce dernier la conseille en lien avec la vente éventuelle de sa résidence et, plus spécifiquement, sur le meilleur moment de la mettre en vente et sur la nature des travaux qu'elle devrait ou non faire sur l'immeuble pour en récupérer le coût lors de la vente. Il lui fournit également des références pour un arpenteur;

130 Pièce P-115;

131 Pièce P-116;

132 RLRQ, c. C-73.2;

133 OACIQ c. Martin, 2017 CanLII 82873 (QC OACIQ);

134 RLRQ, c. C-73.2, r. 3;

[121] Il sait alors que J.D. est déterminée à vendre sa résidence au moment qui sera le plus opportun pour le marché, après que les travaux requis pour en corriger les déficiences auront été complétés;

[122] D'ailleurs, elle a obtenu des conseils de l'intimé à ce sujet;

[123] Lorsqu'il lui fournit des conseils, l'intimé sait que J.D. est décidée à vendre sa propriété et qu'elle prévoit lui en confier la mise en marché le temps venu;

[124] Comme le précisait la Cour d'appel dans l'affaire *Langlois*¹³⁵, en matière d'exercice illégal, la preuve d'une transaction immobilière ou l'existence d'un contrat de courtage immobilier n'est pas nécessaire pour établir l'infraction :

[20] Aux fins de la preuve de cette infraction, la plaignante devait seulement établir que l'appelant avait agi de manière à donner lieu de croire qu'il était autorisé à exercer l'activité de courtier ou d'agent immobilier, sans plus.

[21] Cette preuve n'exige pas de démontrer une opération de courtage formelle. Certes, l'article 156 de la LCI et l'article 3 de la Loi du courtage immobilier permettent d'établir les paramètres à l'intérieur desquels la réaction d'une personne raisonnable, témoin des gestes posés par l'appelant, peut être analysée. Cependant, et au-delà des indications fournies par les textes législatifs, la personne raisonnable n'a pas à « vérifier les lois ou consulter des dictionnaires avant de requérir les services d'un professionnel ». La même idée a été reprise par la Cour supérieure dans *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. DuProprio inc.* sous la forme suivante :

En d'autres termes, le juge d'instance devait analyser la preuve en fonction du critère de la personne raisonnable et du sens commun, sans se livrer à l'analyse juridique et grammaticale à laquelle nous convie l'appelant.

[22] Or, le juge de la Cour supérieure a décidé, à bon droit d'ailleurs, qu'une personne raisonnable, témoin des gestes posés par l'appelant, pourrait légitimement croire qu'il avait le pouvoir d'agir comme il l'a fait. Comme il a déjà été écrit, « [c]e n'est certes pas au public de départager ce qui est d'exercice exclusif ou non [...] ». ¹³⁶

(Références omises)

[125] Le Comité est d'avis que la partie plaignante s'est déchargée de son fardeau de preuve à cet égard et que l'intimé a commis l'infraction reprochée au chef 2 de la plainte. Il

¹³⁵ *Langlois c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, 2014 QCCA 77 (CanLII);

¹³⁶ Idem, aux paragraphes 20 à 23;

sera déclaré coupable sur ce chef d'avoir contrevenu à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence*;

Le chef 3

[126] Le chef 3 reproche à l'intimé d'avoir abusé de la confiance de son ancienne cliente J.D. qui le consultait à titre de courtier immobilier pour la mise en vente de son immeuble, alors que son permis était suspendu, en lui empruntant une somme d'argent sous de fausses représentations et en faisant défaut de la rembourser en totalité, et d'avoir ainsi commis une infraction, notamment 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*;

[127] Tel qu'il fut clairement établi par la preuve, l'intimé a obtenu de J.D., sous de fausses représentations, qu'elle lui avance une somme de 3 000 \$;

[128] Pour lui soutirer cette somme, il a clairement abusé de la confiance de J.D. en feignant de se trouver dans une situation d'urgence à l'étranger pour lui demander de l'aider, plaçant celle-ci dans une position où elle devait agir rapidement sans avoir trop le temps de réfléchir;

[129] Même quelques jours plus tard, il a renchéri le scénario auquel il lui a fait croire en lui représentant faussement qu'il était alors sur un vol de retour de son voyage à l'étranger, alors que ce voyage n'était qu'une pure invention;

[130] Malgré ses représentations à J.D., sauf une somme de 550 \$, l'intimé ne lui a jamais remboursé le reste de l'argent qu'il lui avait soutiré sous de fausses représentations;

[131] L'intimé a ainsi commis l'infraction reprochée au chef 3 de la plainte et sera déclaré coupable d'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*;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Plainte no. 33-23-2484

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

DÉCLARE l'Intimé coupable du chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

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

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1, 2 et 3 de la plainte;

Plainte no. 33-24-2523

DÉCLARE l'Intimé coupable du chef 1a) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence*;

DÉCLARE l'Intimé coupable du chef 1b) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence*;

DÉCLARE l'Intimé coupable du chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence*;

DÉCLARE l'Intimé coupable du chef 3 de la plainte pour avoir contrevenu à 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 1a), 1b), 2 et 3;

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

LE TOUT frais à suivre.

Me Sylvie Poirier, avocate
Vice-présidente du Comité discipline

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Lise Gagnon
Procureure de la partie plaignante

M. Yassine Chentoufi
Intimé, absent et non représenté

Date d'audience : 12 juin 2024