

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2492

DATE :

LE COMITÉ : Me Pierre R. Sicotte, avocat
Mme Ginette Cholette, courtier immobilier
M. Christian Goulet, courtier immobilier

Vice-président du Cdisc
Membre du Cdisc
Membre du Cdisc

ALEXANDRE MOLINIER, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme
d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante en reprise d'instance

c.

MICHEL DARAGON, (F0022)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

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

A) APERÇU

[1] La plainte reproche à l'intimé est de s'être placée dans une situation de conflit d'intérêt à l'égard de son client en devenant le mandataire de ce dernier alors qu'il le représentait déjà dans le cadre d'un contrat de courtage. La plainte lui reproche également d'avoir créé une adresse courriel au nom de son client vendeur et d'avoir apposé, sur certains documents, la signature électronique de son client vendeur à sa place.

B) LA PLAINTÉ

[2] La plainte originale portée contre l'intimé, datée du 15 septembre 2023, comporte quatre chefs d'infraction, libellés comme suit :

1 À partir du ou vers le 29 octobre 2020, l'intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en devenant mandataire de son client, en vertu d'une Procuration générale & Mandat en cas d'inaptitude, alors qu'il le représentait déjà dans le cadre du contrat de courtage vente CCV 58204, contrevenant aux articles 2, 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2 Le ou vers le 4 novembre 2020, l'intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en prêtant à son client la somme de 1 000\$ qu'il s'était engagé à verser en vertu de la promesse d'achat PA 03101, et ce, alors qu'il le représentait en vertu d'un contrat de courtage vente CCV 58204, contrevenant ainsi aux articles 2, 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

3 Dans le cadre du contrat de courtage vente CCV 58204, l'intimé a créé une adresse courriel au nom de son client vendeur à son insu et a apposé la signature électronique de son client vendeur à sa place, sur les documents suivants :

a) Le ou vers le 30 avril 2020, sur le formulaire de modifications MO 044161;

b) Le ou vers le 10 février 2021, sur le formulaire de modifications MO 62506;

Contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, 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 Le 25 mai 2023, dans le cadre d'une enquête tenue par le bureau du syndic, l'intimé a entravé le travail de la syndique adjointe en lui faisant de fausses représentations quant aux signatures électroniques au nom de son client vendeur, figurant sur les formulaires de modifications MO 044161 et MO 62506, contrevenant ainsi aux articles 105 et 106 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité et aux articles 80 et 89 de la Loi sur le courtage immobilier.

C) LA PROCÉDURE

[3] Le 13 mars 2024, lors de la première journée d'audition, le Comité autorise la demande du plaignant pour le retrait du chef 2 au motif que la transaction monétaire auquel réfère ce chef d'infraction n'était pas un prêt, mais plutôt un don de 1 000 \$.

[4] À la même occasion, l'intimé, non représenté par procureur, enregistre un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 1, 3 a), 3 b) et 4.

[5] Après s'être assuré que le plaidoyer de culpabilité de l'intimé était fait en toute connaissance de cause en plus d'être libre et volontaire, le Comité déclare l'intimé coupable des chefs 1, 3 a), 3 b) et 4.

[6] Dans le cadre de la preuve du plaignant sur sanction, ce dernier dépose, avec le consentement de l'intimé, un résumé de preuve.

[7] Or, après une discussion devant le Comité, il appert qu'après avoir déclaré être en accord avec l'énoncé de faits contenus au résumé de preuve, l'intimé expose une réserve quant à un fait particulier concernant les chefs d'infraction 3 a), 3 b) et 4.

[8] Le Comité comprend alors des propos de l'intimé qu'il ne reconnaissait pas certains des faits énoncés au résumé de preuve et qu'en conséquence, il ne pouvait enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 3 a), b) et 4. En conséquence, le Comité autorisa l'intimé à retirer son plaidoyer de culpabilité sur les chefs en question.

[9] Par le fait même, le Comité prend la décision de retirer son jugement de culpabilité déclarant l'intimé coupable des chefs 3 a), b) et 4 et convoque les parties à une audition pour entendre la preuve sur culpabilité quant aux chefs 3 a), b) et 4. Par ailleurs, le Comité maintient son jugement de culpabilité sur le chef 1.

[10] C'est au moment de la reprise d'audition, soit le 20 août 2024, que le plaignant reprend l'instance.

[11] Lors de cette audition, le Comité autorise d'abord la demande du plaignant en reprise d'instance quant au retrait du chef 4 au motif qu'une nouvelle analyse de l'enquête lui fait conclure qu'il n'y avait pas vraiment eu d'entrave à l'enquête du syndic.

[12] En effet, il appert de la preuve que l'intimé, lors de l'enquête, aurait donné différentes versions à l'enquêteur de l'époque concernant la procédure de signature de certains documents de modification, ce qui aurait justifié, selon lui et à cette époque, le dépôt du chef 4 portant sur l'entrave à l'enquête du syndic.

[13] Depuis lors, le plaignant en reprise d'instance constate que ces différentes versions ont toutes été faites lors d'une seule et même discussion, et ce, lors d'une seule et même rencontre et qu'en conséquence, ce chef d'infraction n'avait plus sa raison d'être.

[14] En effet, le plaignant conclut qu'il n'y a pas eu de fausse déclaration et que, même si c'était le cas, une telle déclaration n'a eu aucun effet sur le déroulement de son enquête. Pour ces raisons, il demande le retrait du chef 4 reprochant à l'intimé d'avoir entravé l'enquête du syndic.

[15] À cet égard et au soutien de la décision du Comité, ce dernier réfère à l'affaire *St-*

*Jean*¹ dans laquelle un intimé qui aurait été passif dans ses réponses au syndic adjoint, s'est vu reprocher au chef 3 d'une plainte portée contre lui son défaut de dévoiler de faits importants dont il avait connaissance.

[16] Voici comment s'exprime le comité dans sa décision de rejeter le chef 3 de la plainte portée contre l'intimé pour ce reproche. Il est mentionné :

[42] Cela signifie-t-il que l'intimé a fait défaut de répondre?

[43] En théorie la réponse pourrait être oui, mais encore faut-il examiner le contexte de l'entrevue;

[44] Les éléments suivants tirés de la décision *Serra* doivent, de l'avis du Comité, être considérés :

- Les réponses de l'intimé ont-elles empêché le syndic de faire son enquête ou d'intervenir au moment opportun;
- Quelle est la durée de la position passive de l'intimé, ses causes et à quel moment elle a pris fin;
- L'impact des réponses de l'intimé sur l'enquête;
- Le fait que des tiers ont été ou non affectés par les réponses;
- La gravité de l'infraction faisant l'objet de l'enquête et le fait qu'il y ait eu ou non le dépôt d'une plainte à l'issue de l'enquête;

[45] Le Comité est d'avis que les réponses de l'intimé n'ont pas empêché le syndic adjoint de faire son enquête;

(...)

[55] Dans la présente affaire, la protection du public n'a pas été mise en danger et le plaignant a pu compléter son enquête sans embûche;

[56] L'intimé sera donc acquitté du chef 3 de la plainte;

(Références omises)

[17] Ainsi, il ne restait alors pour le Comité que d'entendre la preuve sur culpabilité, de part et d'autre, sur les chefs 3 a) et 3 b), et, ce, en regard de la plainte modifiée en date du 6 août 2024 comportant maintenant que deux chefs d'infraction qui se libellent comme suit :

[1] À partir du ou vers le 29 octobre 2020, l'Intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en devenant mandataire de son client, en vertu d'une *Procuracion générale & Mandat en cas d'inaptitude*, alors qu'il le représentait déjà dans le cadre du contrat de courtage vente CCV 58204, contrevenant aux articles 2, 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

1 OACIQ c. *St-Jean*, 2024 CanLII 44790 (QC OACIQ);

[2] (...)

[3] Dans le cadre du contrat de courtage vente CCV 58204, l'Intimé a créé une adresse courriel au nom de son client vendeur (...) et a apposé la signature électronique de son client vendeur à sa place, sur les documents suivants :

- a. Le ou vers le 30 avril 2020, sur le formulaire de modifications MO 044161;
- b. Le ou vers le 10 février 2021, sur le formulaire de modifications MO 62506;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, 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] (...)

[18] Or, le 20 août 2024, en début d'audience, à la suite du retrait par le plaignant des termes « à son insu » au chef 3 de la plainte, l'intimé, toujours non représenté, enregistre un plaidoyer de culpabilité sur chacun des chefs 3 a) et 3 b) voulant qu'il ait posé les gestes qui lui sont reprochés à la connaissance de son client. Le Comité le déclara ainsi, séance tenante, coupable des chefs 3 a) et 3 b).

[19] Ces différentes demandes de retrait, autorisées par le Comité, font en sorte qu'il ne reste, pour le Comité, que d'entendre la preuve et les représentations sur sanction pour les chefs 1, 3 a) et 3 b).

[20] À cet égard, le plaignant recommande les sanctions suivantes :

- **Chef 1 :**

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

D'ORDONNER à l'intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un

permis;

- **Chef 3a) :**

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

- **Chef 3b) :**

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

D'ORDONNER que les périodes de suspension des chefs 3a) et 3b) soient purgées de façon concurrente entre elles;

D'ORDONNER qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

DE CONDAMNER l'intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

[21] Pour sa part, l'intimé, toujours non représenté, conteste les sanctions demandées par le plaignant sans en suggérer aucune.

QUESTION EN LITIGE

[22] Le Comité doit décider quelles sanctions il doit imposer à l'intimé sur chacun des chefs 1, 3 a) et 3 b) de la plainte modifiée portée contre lui ?

LA PREUVE

[23] Pour sa preuve sur sanction, le plaignant se limite au dépôt, avec le consentement de l'intimé, d'un résumé de preuve² lequel comprend un résumé des faits pertinents ainsi que 24 pièces, produites de consentement.

LES FAITS

2 Pièce P-24;

[24] L'intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1^{er} mai 2010 et antérieurement à cette date, il était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (F0022) depuis le 10 février 2010³.

[25] Il est à l'emploi de RE/MAX BOIS-FRANCS INC., agence immobilière faisant notamment affaire sous le nom de RE/MAX ÉLITE (l'agence) depuis le 1^{er} juillet 2020 ;

[26] Le ou vers le 7 avril 2018, le vendeur A.P. confie à l'agence RE/MAX SYNERGIE, représentée par l'intimé, un contrat de courtage exclusif (CCV 58204) pour la vente de la propriété visée⁴.

[27] Ce contrat de courtage prévoit notamment :

- a. Une date d'expiration : 4 avril 2019 (2.1) ;
- b. Un prix de mise en marché : 65 000\$ (4.1) ;
- c. Une rétribution de 6% au courtier du vendeur (7.1) ;
- d. Une rétribution de 3% que le courtier du vendeur s'engage à verser au courtier de l'acheteur, le cas échéant (7.4) .

[28] La fiche Centris pour cette propriété prévoit notamment :

- a. « Remarques – courtier : petite propriété dans un coin paisible non loin de la ville. Quartier tranquille terrain agrandi. Droit d'accès à la rivière avec descente de bateau. Superbe coin de pêche. Ayez votre coin de paradis pour pas cher, vendeur motivé ! » ;
- b. « Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur ».

[29] Le 13 août 2018, l'intimé rédige une modification au contrat de courtage (CCV 58204) augmentant le prix de vente de la propriété visée à 75 000\$⁵.

[30] Cette modification (MO 20085) est signée à la main par l'intimé et le vendeur.

[31] Le 4 avril 2019, l'intimé rédige une modification au contrat de courtage (CCV 58204), diminuant le prix de vente de la propriété visée à 45 000\$⁶.

[32] Cette modification (MO 51282) est signée à la main par l'intimé et le vendeur.

[33] Le 6 juillet 2019, l'intimé rédige une troisième modification au contrat de courtage (CCV 58204) augmentant le prix de vente de la propriété visée à 80 000\$⁷.

3 Pièce P-1;
4 Pièce P-2;
5 Pièce P-3;
6 Pièce P-4;
7 Pièce P-5;

[34] Cette troisième modification (*MO 60170*) est signée à la main par l'intimé et le vendeur.

Chef 3 a)

[35] Le 30 avril 2020, l'intimé rédige une quatrième modification au contrat de courtage (*CCV 58204*), prolongeant la date d'expiration au 30 avril 2021⁸.

[36] Cette dernière modification (*MO 44161*) comporte des signatures électroniques :

- a. Au nom de l'intimé, datant du 2020-04-30, 20 h 49 min 28 s, et ;
- b. Au nom du vendeur, datant du 2020-04-30, 20 h 50 min 46 s.

[37] Il appert du certificat d'authenticité de signature eZsign rattaché à la quatrième modification (*MO 44161*) que :

- a. La signature électronique au nom de l'intimé est rattachée à l'adresse courriel « michel.daragon@remax-quebec.com » et a été apposée depuis l'adresse IP 69.158.106 ;
- b. La signature électronique au nom du vendeur est rattachée à l'adresse courriel « xxxxx@gmail.com » et au numéro de téléphone 450-xxx-x618 et a été apposée depuis l'adresse IP 69.158.106.

[38] Il appert que le numéro de téléphone 450-xxx-x618 est le numéro de téléphone cellulaire de N.D., la conjointe de l'intimé, tel qu'il appert de l'entretien téléphonique entre l'intimé et la plaignante originale daté du 17 mai 2023 sur support informatique⁹.

[39] Au cours de la nuit du 25 au 26 septembre 2020, le vendeur est hospitalisé d'urgence au Centre hospitalier H-Mercier pour des problèmes cardiaques¹⁰.

[40] Au cours de cette même nuit du 25 au 26 septembre 2020, alors que le vendeur est hospitalisé au Centre hospitalier H-Mercier, un incendie se déclare sur son terrain et la propriété visée, ainsi que la voiture du vendeur seront déclarés pertes totales par l'assureur¹¹.

[41] Le 26 septembre 2020, l'intimé rédige une cinquième modification¹² au contrat de courtage (*CCV 58204*), laquelle contient la mention suivante :

- a. M5. Autres modifications : Les parties s'entendent pour mettre l'immeuble hors marché. Par conséquent, le courtier ou l'agence suspend toute activité visant à offrir l'immeuble en vente, incluant toute publicité. Le contrat

8 Pièce P-6;

9 Pièce P-7;

10 Pièce P-8;

11 Pièce P-9;

12 Pièce P-10;

demeure en vigueur jusqu'à son expiration pour tous les autres droits et obligations qui y sont prévus.

[42] Cette modification (*MO 55516*) est signée à la main par l'intimé et le vendeur.

[43] Le 20 octobre 2020, l'intimé rédige une promesse d'achat visant la propriété visée, pour GNB Aviation et Appartement Inc. (« l'acheteur »), au montant de 10 000\$¹³.

[44] Cette promesse d'achat (*PA 03150*), contient notamment les informations suivantes :

- a. Acheteur : GNB Aviation et Appartement Inc. (1.) ;
- b. Courtier de l'Acheteur : L'intimé (2.1) ;
- c. Prix offert : 10 000\$ (4.1) ;
- d. Tel que visité le 17 octobre 2020 (7.1).

[45] Cette même promesse d'achat comporte par ailleurs:

- a. Des signatures électroniques au nom de l'intimé et du représentant de l'acheteur ;
- b. La mention « Accepter » avec une signature manuscrite au nom du vendeur, en date du 21 octobre 2020.

[46] Le 21 octobre 2020, l'intimé rédige une promesse d'achat sur un autre immeuble pour le vendeur, au montant de 60 000\$¹⁴.

[47] Cette promesse d'achat (*PA 03101*), contient notamment les informations suivantes :

- a. Acheteur : le vendeur de la propriété visée ;
- b. Vendeur : R.V. (1.) ;
- c. Courtier de l'Acheteur : L'intimé (2.1) ;
- d. Prix offert : 60 000\$;
- e. Tel que visité le 16 octobre 2020 (7.1) ;
- f. Renonciation à l'inspection (8.1) ;

13 Pièce P-11;

14 Pièce P-12;

[48] Cette même promesse d'achat comporte, par ailleurs, les mentions suivantes :

- a. L'acheteur versera un montant de 1000 \$ au moment de la date d'occupation, à titre compensatoire pour la location de l'immeuble. Ce montant ne fera pas partie des répartitions.
- b. La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
- c. Le ou les poêles, foyers, appareils à combustion et la ou les cheminées sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurance.
- d. L'acheteur prendra en charge, à la date d'occupation, l'électricité et contractera une assurance responsabilité. De plus il terminera les réparations et modifications entrepris par le vendeur. Les dépenses encourues seront au frais de l'acheteur.
- e. Un nouveau certificat de localisation devra être fait, avant la date prévue du notaire.

CHEF 1

[49] Le 29 octobre 2020, intervient une procuration générale et mandat en cas d'inaptitude devant le notaire Me Christian Daviau, par laquelle le vendeur nomme l'intimé son mandataire selon un mandat général lui permettant d'administrer et d'aliéner tous ses biens, et mandataire en cas d'inaptitude¹⁵.

[50] La procuration générale et mandat en cas d'inaptitude prévoient notamment que l'intimé peut :

- (1) Gérer et administrer tous les biens et, sans que l'énumération ci-après ne limite la généralité de ses pouvoirs (...);
- (2) Vendre, acquérir, échanger, souscrire et faire tout emploi de fonds en action, obligation non garantie et autre valeur mobilière et placement sans pour cela être astreint aux dispositions que prescrit le Code Civil du Québec ou quel qu'autre loi en cette matière (...);
- (3) (...)
- (4) Acquérir tout bien meuble et immeuble, aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables;
- (5) Vendre, échanger et autrement aliéner, en bloc ou au détail, à l'amiable ou par adjudication ou licitation en justice (...) tous les biens meubles et immeubles du mandant (...);
- (...)

15 Pièce P-14;

(8) Faire tout emprunt d'argent aux termes, taux d'intérêt et conditions que le mandataire jugera convenables et, en garantie hypothéquer ou autrement affecter tous les biens meubles et immeubles du mandant (...);

(...)

(10) Accepter toute succession, y renoncer et accepter toute renonciation en faveur du mandant, recueillir toute succession au profit du mandant;

(11) Participer à toute liquidation, successorale ou autre, à tout partage, à l'amiable ou en justice, des biens dans lesquels le mandant peut avoir des droits (...);

(...)

(13) Retirer de la poste et de tout service de messagerie ou de transport, les lettres ou les colis adressés au mandat et renfermant ou non des valeurs (...)

(...)

(21) Tous les pouvoirs accordés au mandataire par le présent acte prennent effet et vigueur à compter de la date des présentes; cependant l'exécution du mandat en cas stipulé à la clause d'incapacité ci-dessus, est subordonnée à la survenance de l'incapacité du mandant, et à son homologation par le tribunal, sur demande du mandataire ci-dessus nommé;

(22) Pour les fins du présent mandat, le mandataire pourra :

(...)

(d) convenir de toute indemnité, compensation, loyer, salaire ou rémunération et en fixer les modalités;

(...)

(23) Les pouvoirs donnés dans le présent mandat s'étendent sur les biens meubles et immeubles actuels et futurs du mandant.

[51] Le 4 novembre 2020, l'intimé prépare un chèque de 1 000\$ à l'attention de R.V. pour la location, par le vendeur, de la propriété faisant l'objet de la promesse d'achat (*PA 03101*)¹⁶, tel qu'il appert de l'accusé de réception par R.V. d'un chèque de 1 000\$ émis par l'intimé et du chèque de 1 000\$ émis par l'intimé le 4 novembre 2020¹⁷.

[52] Le 27 novembre 2020, l'intimé rédige une modification à la promesse d'achat (*PA 03150*)¹⁸, prolongeant le délai de signature de l'acte de vente au 4 février 2021¹⁹.

[53] Cette modification (*MO 87323*) comporte des signatures électroniques au nom du représentant de l'acheteur et une signature manuscrite au nom du vendeur.

CHEF 3 b)

[54] Le 10 février 2021, l'intimé rédige une modification à la promesse d'achat (*PA 03150*) prolongeant le délai de signature de l'acte de vente au 11 mai 2021, tel qu'il appert

16 Pièce P-12;

17 Pièce P-15;

18 Pièce P-11;

19 Pièce P-16;

de cette nouvelle modification et preuve de signature électronique eZsign²⁰.

[55] Cette dernière modification (*MO 62506*) comporte des signatures électroniques :

- a. Au nom du vendeur, datant du 2021-02-10, 8 h 49 min 22 s, et ;
- b. Au nom du représentant de l'acheteur, datant du 2021-02-10, 8 h 51 min 35 s ;

[56] Il appert du certificat d'authenticité de signature eZsign rattaché à la dernière modification (*MO 62506*) que :

- a. Le formulaire de modification (*MO 62506*), a été créé par l'intimé, le 10 février 2021, à 8 h 44 min 30 s, depuis l'adresse IP 24.230.253.207 ;
- b. La signature électronique au nom du vendeur est rattachée à l'adresse courriel « xxxxxxx@gmail.com » et a été apposée depuis l'adresse IP 24.230.253.207
- c. La signature électronique au nom du représentant de l'acheteur est rattachée à l'adresse courriel « xxxxxxx@gmailcom » et a été apposée depuis l'adresse IP 69.158.106 .

[57] Il appert que lorsqu'on tente de récupérer le compte de courriel Google associé à l'adresse courriel au nom du vendeur « andréprovençale@gmail.com », le code de validation est envoyé à l'adresse courriel suivante : « mic*****@rem*****.com », tel qu'il appert de la Capture d'écran – récupération de compte Google – xxxxxx@gmail.com datée du 11 mai 2023²¹ .

[58] Le 13 août 2021, l'acheteur inscrit un avis de préinscription d'une demande introductive d'instance en passation de titre à l'encontre du vendeur, visant la propriété visée²² .

[59] Le 15 août 2021, le vendeur rédige une demande d'assistance à l'OACIQ à l'égard de l'intimé, alléguant une situation de conflit d'intérêts²³.

[60] Entre le 25 mai 2023 et le 6 juin 2023, dans le cadre de l'enquête de la plaignante, l'intimé, dans un échange de courriels, déclare que²⁴ :

- a. Courriel du 2 juin 2023 : qu'il n'était pas en mesure de retracer le numéro de téléphone cellulaire du vendeur, à l'époque des faits ;

20 Pièce P-17;

21 Pièce P-18;

22 Pièce P-19;

23 Pièce P-20;

24 Pièce P-21;

b. Courriel du 6 juin 2023 : qu'il n'avait pas de copie de la procuration que le Vendeur lui avait donné pour s'occuper de ses réclamations d'assurance à la suite de l'incendie.

[61] Dans le cadre de l'enquête de la plaignante, lors d'un entretien Teams du 11 mai 2023 avec le vendeur, ce dernier déclare²⁵ :

- a. Qu'il était âgé d'environ 70 ans au moment des faits mentionnés au présent résumé ;
- b. Qu'à la suite d'un accident de travail dans le domaine de la construction il avait dû arrêter de travailler et qu'il avait pour unique revenu des rentes totalisant environ 20 000\$ par année (pour les années 2018-2020) ;
- c. Qu'il avait des capacités de lecture et d'écriture limitées ;
- d. Qu'il ne maîtrisait pas bien les technologies, ni l'Internet ;
- e. Qu'il n'avait pas d'ordinateur, ni d'adresse courriel à son nom ;
- f. Qu'il ne reconnaissait pas l'adresse courriel « xxxxxx@gmail.com », qu'il ne s'agissait pas de son adresse courriel, soulignant au passage l'erreur d'orthographe dans « Provençal », vu l'ajout du « e » à cette adresse courriel ;
- g. Que son numéro de cellulaire était le 450-xxx-x453 ;
- h. Qu'il connaissait l'intimé depuis longtemps, ayant été ami avec son père ;
- i. Qu'il avait décidé de retenir l'intimé à titre de courtier immobilier dans le cadre de la mise en vente de la propriété visée car il lui faisait confiance ;
- j. Qu'à la suite de l'incendie de sa propriété et de son véhicule au cours de la nuit du 25 au 26 septembre 2020, l'intimé est venu le chercher à l'hôpital le lendemain afin d'aller constater les dommages sur les lieux ;
- k. Qu'à ce moment, il se sentait désemparé et déstabilisé par les événements et les médicaments qu'il prenait des suites de son opération à cœur ouvert du 25 septembre 2020 ;
- l. Que l'intimé lui aurait dit qu'il n'avait pas le droit de reconstruire sur son terrain ;
- m. Qu'il a su bien plus tard après les événements qu'il aurait eu droit de reconstruire sur son terrain vu ses droits acquis ;
- n. Qu'il a donné une procuration à l'intimé pour qu'il s'occupe de ses réclamations auprès de ses assurances habitation et automobile ;
- o. Que l'intimé pouvait ainsi faire les réclamations et les paiements nécessaires à son nom ;
- p. Que l'intimé avait accès à son compte de banque personnel à la Banque Nationale, dans lequel il pouvait transiger ;

25 Pièce P-22;

- q. Que l'intimé lui a conseillé de résilier son droit de passage sur le terrain appartenant à B. D. le 28 octobre 2020 ;
- r. Qu'il s'est rendu chez le notaire Me Christian Daviau le 29 octobre 2020 pour la signature de la procuration générale et mandat en cas d'incapacité en faveur de l'intimé, à sa demande ;
- s. Qu'il ne comprenait pas l'étendue des pouvoirs octroyés à l'intimé par la procuration générale, à l'époque ;
- t. Qu'il pensait qu'il ne s'agissait que d'un mandat en cas d'incapacité, advenant son incapacité à s'occuper de lui-même ;
- u. Que l'intimé lui a trouvé divers lieux de résidence, qu'il louait pour lui, à la suite de l'incendie du 25 septembre 2020, en attendant de trouver un lieu fixe ;
- v. Que lorsque l'intimé faisait des dépenses pour lui, il pouvait se rembourser directement à même son compte bancaire personnel ;
- w. Que l'intimé lui a conseillé d'accepter la promesse d'achat (pièce P-11), à 10 000\$, étant donné que sa propriété avait été incendiée ;
- x. Qu'il ne se souvient pas d'avoir déjà rencontré l'acheteur en personne ;
- y. Que la seule façon qu'il a signé des formulaires ou tout autre document a toujours été de façon manuscrite ;
- z. Qu'il n'a jamais signé de formulaire électroniquement.

[62] Dans le cadre de l'enquête de la plaignante, lors d'un entretien Teams du 25 mai 2023 avec l'intimé, ce dernier déclare²⁶:

- a. Que le vendeur était un ami de son père ;
- b. Que le vendeur ne maîtrisait pas bien les technologies, ni l'internet ;
- c. Qu'il lui était toujours difficile de rejoindre le vendeur autrement qu'en personne ;
- d. Que le 26 septembre 2020, le lendemain de l'incendie de la propriété visée, il est allé chercher le vendeur à l'hôpital, à sa demande, afin de l'emmener constater l'état des lieux ;
- e. Qu'il est d'avis que le vendeur aurait pu reconstruire sur son terrain s'il le souhaitait vu des droits acquis ;
- f. Qu'il n'a pas fait les vérifications concernant les droits acquis du vendeur pour reconstruire sur son terrain, parce que ce n'était pas à lui de le faire ;
- g. Qu'à la suite de l'incendie, l'acheteur, propriétaire du terrain voisin, est venu visiter le terrain et a démontré son intérêt à en faire l'acquisition ;
- h. Qu'il a rempli la promesse d'achat (pièce P-11), à 10 000\$, à la demande des parties, mais qu'il n'est pas intervenu dans les négociations ;

26 Pièce P-23;

- i. Que les négociations ont eu lieu sur place entre le vendeur, l'acheteur et B.D. ;
- j. Qu'il a accompagné le vendeur chez le notaire Me Christian Daviau le 29 octobre 2020 pour la signature de la procuration générale et mandat en cas d'inaptitude en sa faveur ;
- k. Qu'il connaissait le notaire Me Christian Daviau avant cette date ;
- l. Que le vendeur lui aurait demandé de l'accompagner chez le notaire afin de le mettre sur son testament pour qu'il s'occupe de la liquidation de sa succession ;
- m. Que le notaire Daviau aurait demandé au vendeur à trois (3) reprises s'il était sûr de vouloir signer ce document ;
- n. Qu'il n'avait pas réalisé qu'il s'agissait d'une procuration générale avec des pouvoirs aussi étendus, il pensait qu'il ne s'agissait que d'un mandat en cas d'inaptitude ;
- o. Qu'il comprend qu'un tel document, alors qu'il était courtier du vendeur, le mettait dans une situation de conflit d'intérêts ;
- p. Que le vendeur signait toujours les formulaires transactionnels en personne, sauf une fois ;
- q. Que c'est lui qui a créé l'adresse courriel « xxxxx@gmail.com » pour le vendeur, afin de lui créer une signature électronique afin d'éviter de devoir se déplacer pour lui faire signer un formulaire de modification (MO 44161)²⁷.
- r. Qu'il aurait lié la signature électronique créée au nom du vendeur au numéro de cellulaire du vendeur afin qu'il reçoive le code d'authentification pour pouvoir signer le document ;
- s. Que le vendeur lui aurait alors transmis le code d'authentification reçu par message texte sur son cellulaire, par téléphone, et l'intimé aurait alors apposé la signature du vendeur à sa place²⁸.
- t. Qu'en fait le vendeur avait signé un deuxième formulaire de façon électronique, soit la MO 62506²⁹ de la même façon que la première fois ;
- u. Que cette deuxième fois toutefois il était chez le vendeur en personne, mais qu'ils auraient tout de même signé de façon électronique ;
- v. Qu'en fait le numéro de téléphone cellulaire auquel il a relié la signature électronique au nom du vendeur, 450-xxx-x618, est le numéro de téléphone de sa conjointe N.D. ;
- w. Qu'il n'était pas en mesure d'expliquer pourquoi le numéro de téléphone cellulaire ayant été relié à la signature électronique au nom du vendeur était celui de sa conjointe.

[63] L'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire.

27 Pièce P-6;

28 Id;

29 Pièce P-17;

[64] Une fois la preuve du plaignant déclarée close et après que la partie intimée a eu déclaré son intention de ne pas présenter de preuve, les parties ont procédé à leur représentation sur sanction.

REPRÉSENTATIONS DES PARTIES

Le plaignant

- **Facteurs objectifs**

CHEF 1 (CONFLIT D'INTÉRÊTS)

[65] Comme facteur objectif, le plaignant qualifie l'infraction reprochée de très grave.

[66] En effet, une telle infraction se situe au cœur même de l'exercice de la profession.

[67] Le plaignant ajoute que cette notion de conflit d'intérêts doit faire l'objet d'une attention particulière de la part de tout courtier.

[68] Dans le cas à l'étude, ce conflit s'est matérialisé lorsque l'intimé fait, pour et au nom de son client, un chèque au montant de 1 000 \$, et ce, alors qu'il agissait comme courtier pour ce même client.

Chefs 3 a) et b)

[69] Le plaignant qualifie les reproches d'avoir créé une adresse courriel au nom de son client et d'avoir apposé à deux reprises et sur deux documents, la signature électronique de son client à sa place, d'infractions objectivement très élevées.

[70] Selon lui, une signature constitue l'expression de la volonté du signataire.

[71] Sans parler ici d'une imitation de signature ou d'une signature fausse, le plaignant considère que « les signatures de documents » auxquels réfèrent la plainte, se situe au cœur même de l'exercice de la profession de courtier.

[72] En effet, selon le plaignant, il est strictement défendu pour un courtier, peu importe les circonstances, d'apposer lui-même la signature d'un client sur un document, à sa place.

[73] Cette obligation découle de la confiance que doivent avoir les clients pour la profession de courtier.

[74] Dans le cas à l'étude, le plaignant parle d'un geste prémédité.

[75] À l'appui de ce qu'il avance, le plaignant soulève le fait pour l'intimé d'envoyer le code de vérification sur le téléphone de sa conjointe est la preuve que son client n'était

pas au courant des manœuvres de l'intimé. Il s'agissait d'un geste organisé.

[76] Ainsi, malgré la modification par le plaignant du chef 3 de la plainte pour y retirer spécifiquement les termes « à son insu », applicable aux deux documents auxquels réfère ce chef, le plaignant base d'abord son argumentation sur le fait que le geste posé par l'intimé a été fait sans la connaissance de son client vendeur.

- **L'intimé**

[77] L'intimé, alors autorisé par le Comité, d'expliquer les circonstances de la signature électronique sur deux documents de modification, témoigne à l'effet suivant.

[78] Tout en reconnaissant avoir créé une adresse courriel pour son client et avoir apposé la signature électronique de ce dernier à sa place sur deux documents distincts en date des 30 avril 2020 et 10 février 2021, il explique que :

- Son client vendeur était présent avec lui, à l'extérieur de sa propriété, lors de la signature du formulaire de modification (*MO 04416*) signé en date du 30 avril 2020.
 - En effet, l'intimé était chez lui, à l'extérieur de sa maison, en présence de son client;
 - Après lui avoir expliqué le processus électronique, l'intimé a créé une adresse courriel pour son client lequel a lui-même, par la suite, créé son propre mot de passe;
 - C'est à ce moment précis que l'intimé a préparé la modification en cause tout en tenant bien informé son client de la nature et de la raison de cette modification comportant une prolongation du délai d'expiration du contrat de courtage jusqu'au 30 avril 2021.
 - Après lui avoir expliqué le processus de signature électronique et lui avoir envoyé la modification à son adresse courriel, ce dernier, n'ayant pas d'ordinateur, a alors eu l'occasion d'aller voir la modification à même l'ordinateur de l'intimé;
 - Une fois ceci fait, la signature du client vendeur est apposée sur le document en question par l'intimé, toujours en présence de son client, et ce, après que le code pertinent lui fut transmis sur l'ordinateur de sa conjointe.
 - Ainsi, bien qu'il soit exact que la signature du client vendeur fut apposée par l'intimé, il ressort de la preuve non contredite que le document de modification a été expliqué par l'intimé à son client vendeur et signé électroniquement en sa présence, et ce, de façon électronique.
- Pour le formulaire signé par l'intimé le 10 février 2021, l'histoire est la même quant à la nature du document, soit une modification à la promesse

d'achat (*PA 03150*) prolongeant le délai de signature de l'acte de vente au 11 mai 2021.

- Selon une preuve non contredite, au moment de la modification, le client était alors à La Tuque et l'intimé à Acton Vale;
- La raison de la modification est que le client vendeur n'avait pas l'argent suffisant pour acquérir la propriété qu'il s'appropriait à acheter, le délai contenu à la promesse d'achat (*PA 03150*) pour la signature de l'acte de vente devant ainsi être prolongé jusqu'au 11 mai 2021;
- Après lui avoir bien expliqué la nature et la raison derrière la modification, l'intimé a procédé de la même façon quant à la signature de ce deuxième document, en utilisant la même adresse courriel de son client vendeur.

[79] Ainsi, l'intimé considère que sa faute n'est pas très sérieuse, et ce, compte tenu du fait qu'il a bien expliqué à son client vendeur non seulement la nature et la raison de chacune des modifications, mais également le processus de signature électronique pour chaque signature dont une il a fait en présence de son client.

- **Facteurs subjectifs (chefs 1, 3 a) et b)**

Le plaignant

[80] L'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire. Il a collaboré à l'enquête du plaignant à l'époque, il a enregistré un plaidoyer de culpabilité à la première occasion, soit lors de la première journée d'audience au fonds et il n'y a eu aucune preuve de mauvaise intention ou de malveillance de sa part.

[81] Il s'agit par ailleurs d'un acte isolé, posé dans un contexte très particulier.

L'intimé

[82] L'intimé, non représenté, ne fait aucune représentation que ce soit au niveau des facteurs subjectifs quant aux reproches adressés aux chefs 1 ou 3 a) et b).

ANALYSE ET SANCTION

Chef 1

[83] L'intimé a accepté d'agir pour le vendeur, alors âgé de 70 ans, qu'il connaissait bien, ce dernier ayant eu une relation de longue date avec le père de l'intimé.

[84] Comme plusieurs personnes de cet âge, le vendeur ne possédait aucun appareil de technologie, que ce soit un ordinateur ou encore une tablette. Il n'avait non plus aucune adresse courriel à son nom.

[85] Par surcroît, les habiletés de lecture et d'écritures du client étaient, à cette époque,

très limitées.

[86] Connaissant l'intimé depuis longtemps, c'est la confiance en lui qui l'a décidé à faire affaire avec lui.

[87] Pour sa part, l'intimé confirme d'abord sa connaissance de son client vendeur depuis fort longtemps.

[88] Par ailleurs, la preuve entendue devant le Comité, dans sa globalité, fait ressortir une forme d'entraide de l'intimé à l'égard d'un client dépourvu.

[89] Le fait qu'il a fait un chèque de 1 000 \$ pour payer son loyer, tel que prévu à l'offre d'achat qu'il a préparée pour son client et qu'il ne s'avantage d'aucune façon financièrement alors qu'il est en possession d'une procuration générale notariée pour gérer les biens de son client, autant de faits qui sont, aux yeux du Comité, révélateur de ses intentions.

[90] Le Comité ajoute à ceci les démarches de l'intimé auprès de son client, alors hospitalisé et aux prises avec de sérieux problèmes de santé et un incendie qui a détruit complètement sa maison et son véhicule.

[91] Il ressort finalement de la preuve, non contredite, que l'intimé a assisté son client vendeur dans plusieurs de ses démarches subséquentes.

[92] Sur la question de conflit d'intérêts dans laquelle s'est placé l'intimé, malgré toutes les circonstances dont font état les paragraphes précédents, l'intimé ne pouvait d'aucune façon, comme professionnel, agir comme il l'a fait et se placer dans une situation de conflit d'intérêts à l'égard de son client, ce qui est tout à fait, peu importe les raisons, illégal pour un courtier. On ne peut jamais, en même temps, représenter un client comme courtier pour vendre sa propriété et agir comme mandataire de ce dernier en obtenant une procuration générale pour la gestion de tous les biens de ce dernier.

[93] Tel que le comité l'a déclaré à quelques reprises antérieurement : « L'intégrité de la profession requiert que soient maintenues des normes professionnelles exigeantes en regard des situations de conflits d'intérêts. Elles sont nécessaires à la préservation de la confiance du public envers la profession. » Aussi la sanction doit-elle comporter un effet dissuasif pour les membres de la profession qui pourraient être tentés d'imiter la conduite de l'intimé³⁰.

Chef 3 a) et b)

[94] Le Comité, à la suite de l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité par l'intimé sur chacun des deux chefs 3 a) et b) pour avoir créé une adresse courriel au nom de son client vendeur et pour avoir apposé la signature électronique de ce dernier à sa place, sur

30 *Ouellet c. Médecins*, 2006 QCTP &4 (CanLII);

deux documents distincts, le déclare coupable.

[95] Le Comité prend bien acte du fait que le libellé des reproches adressés au chef 3 a été modifié par le retrait des termes « à son *insu* », ce qui signifie que les signatures n'auraient pas été apposées hors la connaissance du client vendeur. Au contraire.

[96] En effet, la preuve confirme que le client vendeur était bien présent physiquement le 30 avril 2020, en compagnie de l'intimé, à l'extérieur de sa propriété, pour la signature de la modification portant le numéro *MO 044161* et à distance lors de la signature de la modification numéro *MO 62506* le 10 février suivant.

[97] Dans les deux cas, le même processus a été suivi. L'intimé explique à son client la nature et la raison de chacune de ces deux modifications. Il procède ensuite à leur signature électronique de la première modification de la même façon, soit en créant d'abord une adresse courriel pour son client vendeur en lui laissant le soin de choisir son propre mot de passe. Il procède ensuite à la signature électronique de chacun du premier document de modification, et ce, en présence et avec le plein consentement de son client.

[98] Quant au deuxième document de modification, il utilise la même adresse courriel, créé par lui à l'époque, et procède à la signature de son client, qui était alors à distance, après s'être assuré de la compréhension par ce dernier de la raison d'être de cette modification et de sa connaissance que le processus de signature serait le même que celui pour la signature de la modification du 30 avril 2020.

[99] Le Comité comprend très bien la problématique en cause soulevée par le plaignant, savoir que l'intimé a procédé lui-même à la signature de documents transactionnels, ce qui est, selon lui, tout à fait illégal, et ce, peu importe les circonstances.

SANCTION

• Principes généraux

[100] Tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*³¹, la sanction doit atteindre les objectifs suivants :

- Au premier plan, la protection du public; et
- Ensuite, la dissuasion du professionnel de récidives; et
- L'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables; et
- En toute fin, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[101] Il est bien connu que la sanction disciplinaire n'a pas pour objectif de punir le professionnel.

³¹ *Pigeon c. Daigneault*, 2023 CanLII 32934 (QC CA); voir également *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178;

[102] D'autre part, la sanction doit être individualisée au cas particulier de l'intimé et doit tenir compte de la responsabilité morale du contrevenant.

[103] Le Comité doit également particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier. De plus, le Comité doit tenir compte de toutes les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes afin d'imposer une sanction proportionnelle à la gravité de l'infraction³².

[104] Finalement, tel que souligné par le Tribunal des professions dans l'affaire *Chbeir*³³, se fondant alors sur l'arrêt *Lacasse*³⁴ de la Cour suprême, les fourchettes des sanctions ne sont pas des carcans, mais plutôt des outils visant à favoriser l'harmonisation des sanctions.

- **Chef 1**

[105] En matière de conflit d'intérêts, la fourchette des sanctions varie entre 2 000 \$ et 5 000 \$, dépendant des circonstances particulières de chaque cas.

[106] À cet effet, les décisions dans les affaires Béland, Vadnais et Lavoie³⁵, des amendes de 2 000 \$ ont été imposées dans les deux premières décisions alors qu'une amende de 5 000 \$ a été imposée dans le troisième dossier.

[107] Dans la présente instance, le Comité décide qu'une sanction monétaire doit être imposée à l'intimé qu'il établit à la somme de 2 500 \$, en tenant compte des circonstances particulières du présent dossier, telles que ci-haut relatées.

[108] En conséquence, le Comité décide d'imposer à l'intimé une amende de 2 500 \$ pour ce chef 1 et lui ordonne, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, s'il est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « **Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence** (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

32 OACIQ c. Patry, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);

33 *Médecins c. Chbeir*, 2017 QCTP 3 (CanLII);

34 *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

35 *Chambre de la sécurité financière c. Béland*, 2013 CanLII 41842 (QC CDCSF); Voir également *Chambre de la sécurité financière c. Vadnais*, 2021 QCCDCSF 4 (CanLII) et *Chambre de la sécurité financière c. Lavoie*, 2018 QCCDCSF 27 (CanLII);

• **Chef 3 a) et b)**

[109] En matière de signature par un professionnel de documents pour un tiers, la jurisprudence est sévère. Elle impose des périodes de suspension pouvant varier de 30 à 90 jours³⁶.

[110] Peu importe les circonstances, savoir que le professionnel croit sincèrement avoir la confiance du vendeur, la jurisprudence est catégorique : on ne peut sous aucune circonstance faire court et signer à la place d'un client.

[111] Le fait d'imiter la signature d'un client, peu importe la raison, est une infraction objectivement grave qui va à l'encontre des obligations qui sont au cœur de la profession.

[112] L'ignorance ou la méconnaissance des règles à suivre lors de l'exercice de la profession, ne peut servir d'excuse. Aux termes de la jurisprudence, cela est inquiétant et constitue un danger pour le public.

[113] Il faut aussi souligner que l'exemplarité doit, dans tous les cas, jouer un rôle important dans les sanctions qui sont imposées par le comité; il faut que le message passe et que les autres professionnels qui seraient tentés de faire des actes similaires, même pour une soi-disant bonne raison, comprennent que leurs obligations envers leur profession et envers le public en général, dépassent et surpassent celles qu'ils peuvent avoir envers un client.

[114] Dans le cas à l'étude, le comité n'est pas convaincu que l'intimé saisisse vraiment l'importance et la gravité de son geste, soit d'apposer la signature de son client à sa place, ce qui demeure un geste irresponsable et non-professionnel et ne peut jamais être excusé.

[115] Même si, à la différence des causes de jurisprudence ci-haut citées, le client vendeur a toujours été consulté quant aux deux modifications et que l'intimé lui a non seulement expliqué la nature et la raison des modifications, mais également tout le processus de signature électronique qu'il a d'ailleurs exécuté en sa présence le 30 avril 2020, le fait demeure qu'il a apposé la signature de son client, au lieu et place de ce dernier, sur les deux documents de modification.

[116] En effet, contrairement aux faits de la présente instance, la raison de ces signatures dans les causes ci-haut citées comportent d'une part le fait d'une entente verbale avec le client pour que son courtier puisse signer à sa place et, d'autre part, l'éloignement du client.

[117] La règle est claire.

[118] Ainsi, après avoir pris connaissance de la preuve et analyser la jurisprudence

36 *OACIQ c. El Haouate*, 2023 no. C. de D.: 33-22-2439; Voir également *OACIQ c. Esfahani*, 2012 CanLii92873 (QC OACIQ); et *OACIQ c. Deschamps*, 2021 CanLII 27564 (QC OACIQ);

applicable, le Comité décide d'imposer à l'intimé une suspension temporaire de 30 jours, et ce, sur chacun des chefs 3 a) et 3 b) pour avoir procédé, à la place de son client, à la signature électronique de ce dernier sur deux documents de modification.

[119] N'eût été du retrait par le plaignant de la terminologie « à son insu » au chef 3 de la plainte modifiée et advenant que preuve ait été faite de la non-connaissance de client vendeur, la sanction aurait été beaucoup plus sévère. À cet égard, le Comité réfère à l'affaire *Roy*³⁷ dans laquelle des périodes de suspension de 60 jours a été imposées à un professionnel qui a imité, à l'insu de son client, la signature d'un vendeur sur deux documents de modifications.

[120] Le Comité, dans cette affaire, s'exprime comme suit :

[15] Ici encore, les gestes de l'intimé ne relèvent pas de la simple erreur et/ou négligence, mais plutôt d'une mauvaise foi volontaire. La gravité objective d'imiter la signature d'un client sur des documents officiels de l'OACIQ est à ce point évidente que sa simple description parle d'elle-même;

[16] Ainsi, la protection du public, l'exemplarité et l'effet dissuasif de la sanction imposent en l'espèce, vu notamment la volonté de l'intimé de transgresser les règles en toute connaissance de cause d'imposer une suspension de permis.

[17] L'intimé est accusé d'avoir signé au nom de son client et à la place de celui-ci. En soi, le geste est hautement répréhensible et ne souffre d'aucune nuance;

[18] En imitant la signature de son client, l'intimé a posé un geste situé dans les sphères les plus élevées de la gravité objective pour des infractions relatives au courtage immobilier;

[19] Ainsi, le Comité imposera à l'intimé une suspension d'une période de soixante (60) jours à être purgée de façon concurrente entre elles pour chacun des chefs 2a) et 2b).

37 *OACIQ c. Roy*, 2017 CanLII 9416 (QC OACIQ);

POUR CES MOTIFS :**LE 13 mars 2024 :**

A DÉCLARÉ l'intimé coupable du chef 1 de la plainte portée contre lui en regard de l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Le 20 août 2024

A DÉCLARÉ l'intimé coupable du chef 3 a) de la plainte portée contre lui en regard de l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

A DÉCLARÉ l'intimé coupable du chef 3 b) de la plainte portée contre lui en regard de l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

ET CE JOUR :

ORDONNE la suspension conditionnelle des procédures concernant le chef 1 de la plainte portée contre l'intimé à l'égard des 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*.

ORDONNE la suspension conditionnelle des procédures concernant les chefs 3 a) et b) de la plainte portée contre l'intimé à l'égard de l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Sur le chef 1

CONDAMNE l'intimé au paiement d'une amende de 2 500 \$;

ORDONNE à l'intimé, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimé est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « Conflits d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage

immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimé n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, il devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

Sur le chef 3 a)

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (F0022) pour une période de 30 jours, sur le chef 3 a), à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire.

Sur le chef 3 b):

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (F0022) pour une période de 30 jours, sur le chef 3 b), à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire.

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 3 a) et 3 b) soient purgées de façon concurrente entre elles;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

CONDAMNE l'intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

Me Pierre R. Sicotte, avocat
Vice-président du Comité discipline

Mme Ginette Cholette, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Alexandra Bérubé
Procureure de la partie plaignante

Michel Daragon
Personnellement

Dates d'audience : 13 mars et 20 août 2024