

CONSEIL DE DISCIPLINE

Ordre des administrateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 2011-01

DATE : 16 avril 2012

EN PRÉSENCE DE : M^e Réjean Blais, président
M^{me} Denise Turenne, Adm. A., membre
M. Roch Gignac, Adm. A., membre

M. CLAUDE AYOTTE, Adm. A.

Plaignant

c.

JACQUES F. PAQUET,

Intimé

DÉCISION

- [1] Le Conseil de discipline de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec s'est réuni, une première fois, le 5 décembre 2011 pour procéder à l'audition d'une plainte disciplinaire déposée par M. Claude Ayotte, en sa qualité de syndic de l'Ordre des administrateurs agréés, contre l'intimé M. Jacques F. Paquet;
- [2] À cette occasion, le plaignant est présent et représenté par M^e Anthony Battah;
- [3] Pour sa part, l'intimé est présent et représenté par M^e Ferdinand Roy qui sollicite un report de l'audience en raison de son acceptation récente du mandat de représentation qui lui a été confié par son client;
- [4] Séance tenante, le Conseil refuse la demande de remise présentée tardivement par l'intimé mais accepte, si demande lui en est faite le cas échéant, d'ajourner l'audience après avoir entendu la preuve du syndic, afin de permettre à l'intimé de présenter sa défense;

- [5] Lors de l'audience tenue le 5 décembre 2011, l'intimé enregistre un plaidoyer de non-culpabilité en regard des trente-sept (37) chefs d'infraction mentionnés dans la plainte;
- [6] Le 5 décembre 2011, le plaignant fait entendre M. Conrad Pearl, M. Alain Savary, M. Christopher Pam, et M. Dominic Poulin;
- [7] Le 6 décembre 2011, le plaignant fait entendre M. François Barré, M^{me} Lynda Paquin et M. Jean Bernier;
- [8] L'audience est par la suite ajournée au 5 janvier 2012;
- [9] Le 5 janvier 2012, le procureur de l'intimé présente une requête pour cesser d'occuper qui est contestée par la partie plaignante;
- [10] Avant de statuer sur cette requête, le Conseil requiert et obtient de l'intimé un engagement formel à l'effet qu'il sera prêt à procéder, avec ou sans représentation par procureur, à toute nouvelle date qui pourrait être fixée;
- [11] Le Conseil autorise le procureur de l'intimé à cesser de représenter son client et reporte l'audience aux 22 et 23 mars 2012;
- [12] Le 22 mars 2012, l'intimé se représente personnellement et le plaignant fait entendre M^{me} Michaela Corduban et M^{me} Carole Létourneau;
- [13] La preuve du plaignant est complétée par le dépôt, sous les cotes P-2 à P-9 de treize (13) volumes de pièces et, sous la cote P-1, d'une attestation confirmant que l'intimé est membre en règle de l'Ordre;
- [14] Le plaignant déclare sa preuve close;
- [15] En défense, l'intimé modifie ses plaidoyers de non-culpabilité et enregistre des plaidoyers de culpabilité aux infractions qui lui sont reprochées aux chefs :
- 1a, b, c et e,
 - 2, 3, 6, 7 et 8,
 - 9a et b,
 - 10, 11, 15 et 17,
 - 18a,
 - 19, 20, 23 et 25,
 - 26a,
 - 27, 28 et 32,
 - 33a et b,
 - 34, 36 et 37;
- [16] À la suite de l'enregistrement de ces plaidoyers de culpabilité, le Conseil s'assure que l'intimé admet les faits relatés en regard de chacun de ces chefs d'infraction, ce que celui-ci confirme;

- [17] Le Conseil fait remarquer au plaignant que chacun des chefs d'infraction réfère à plusieurs dispositions du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et/ou au *Code des professions* et invite ce dernier à indiquer la ou les infractions qui devraient être retenues par le Conseil;
- [18] Après une courte suspension le plaignant indique, en regard de chacun des chefs d'infraction, la disposition à laquelle l'intimé a contrevenu et pour laquelle il enregistre un plaidoyer de culpabilité soit :
- aux chefs 1a, b, c, d, 2, 3, 6, 7, 9a, b, 10, 11, 15, 18a, 19, 20, 23, 26a, 27, 28, 33a, 34 et 36, manquements à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*,
 - aux chefs 8, 17, 25, 32 et 37, manquements à l'article 73,11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [19] Par la suite l'intimé débute son témoignage, qu'il poursuit le 23 mars, et dépose, sous les cotes I-1 à I-4, une preuve documentaire;
- [20] Au cours de son témoignage, l'intimé modifie les plaidoyers de non-culpabilité enregistrés aux chefs 4, 12, 21, 29 et 35 pour y enregistrer des plaidoyers de culpabilité;

CHEFS 2-3-4, 10-11-12, 19-20-21, 27-28-29, 34 et 35

- [21] Le plaignant reproche principalement à l'intimé, sous ces chefs, de ne pas s'être acquitté de ses devoirs professionnels avec intégrité, de ne pas avoir agi dans le meilleur intérêt de ses clients et d'avoir continué d'agir lorsqu'il enfreignait des dispositions du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ou du *Code des professions*;
- [22] Ces infractions impliquent cinq (5) syndicats de copropriétaires :
- Syndicat des copropriétaires 64-90 des Sœurs Grises,
 - Syndicat des copropriétaires Prince of Wales XV,
 - Syndicat des copropriétaires Prince of Wales V,
 - Syndicat des copropriétaires Jardins Windsor Phase III,
 - Syndicat des copropriétaires du Prince Arthur;
- [23] À l'endroit de chacun de ces syndicats, l'intimé admet :
- s'être approprié sans droit des sommes de 71 661,46 \$ (chef 2), 30 000 \$ (chef 10), 25 922,81 \$ (chef 19), 20 146,61 \$ (chef 27) et 30 713 \$ (chef 34), pour un total de 178 543,88 \$,
 - d'avoir confondu le patrimoine de ses clients avec celui d'autres syndicats dont la gestion lui était confiée (chefs 3, 11, 20 et 28),
 - d'avoir confondu le patrimoine de ses clients avec le sien et/ou celui de sa compagnie de gestion SOGIR;

- [24] Devant l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité sur chacun de ces chefs, et la preuve soumise, le Conseil ne peut que constater que l'intimé a effectivement commis ces infractions;
- [25] Le Conseil constate également que les infractions de confusion du patrimoine de ses clients avec celui d'autres clients, le sien et/ou celui de sa compagnie de gestion sont intimement liées;
- [26] Lorsque l'intimé confond le patrimoine de ses clients avec le sien et/ou celui de sa compagnie de gestion, il s'approprie des sommes appartenant à ses clients;
- [27] Dans un premier temps, l'intimé explique que les sommes étaient déposées dans un compte « dit en fidéicommiss »;
- [28] Comme le Conseil a eu l'occasion de le rappeler à l'intimé, un compte « dit en fidéicommiss » n'existe pas;
- [29] Dans le présent cas, l'intimé a admis qu'il s'agissait d'un compte avec opérations ouvert auprès d'une institution bancaire en son nom, ou celui de sa compagnie de gestion, destiné aux administrations des biens de ses clients;
- [30] Le fait pour l'intimé de déposer dans un compte personnel des sommes d'argent appartenant à des syndicats de copropriétaires, reçues pour des fins de gestion des copropriétés, constitue un élément matériel des infractions d'appropriation pour lesquelles l'intimé a reconnu sa culpabilité;
- [31] Le Conseil juge important de rappeler cet extrait d'une décision du Tribunal des professions :
- « [19] Vu notamment, le chevauchement d'éléments essentiels, il y a un lien, factuel et juridique, suffisamment étroit entre les deux infractions pour conclure que la règle prohibant les condamnations multiples s'applique; »¹
- [32] L'intimé ne peut être puni deux (2) fois pour la même infraction soit :
- le dépôt de sommes dans un compte avec opérations, non en fidéicommiss,
 - et l'appropriation desdites sommes;
- la première constituant un élément matériel de la seconde;
- [33] Suivant l'enseignement de la Cour suprême dans les arrêts *Kienapple*² et *Wigman*³, le Conseil doit retenir l'infraction la plus grave, soit l'appropriation et ordonner une suspension conditionnelle des procédures en regard des infractions moindres ou incluses que l'on retrouve aux chefs 4, 12, 21, 29 et 35;

¹ *Leduc c. Barreau*, 500-07-000321-012

² *Kienapple c. R.*, [1975], 1 R.C.S., 729

³ *R. c. Wigman*, [1987], 1 R.C.S., 247

- [34] Le Conseil applique le même raisonnement en ce qui concerne la confusion entre les fonds appartenant à un syndicat de copropriétaires avec ceux appartenant à d'autres syndicats de copropriétaires;
- [35] La confusion s'est matérialisée au moment du dépôt par l'intimé desdites sommes dans un seul et même compte dans lequel il déposait également des sommes lui appartenant ou appartenant à sa compagnie de gestion;
- [36] Dans un cas en particulier, il y a eu dépôt d'une somme de 28 000 \$ appartenant au Syndicat des copropriétaires du Prince Arthur dans le compte du Syndicat des copropriétaires de Prince of Wales V;
- [37] Lorsque l'intimé a réalisé, ce qu'il qualifie d'erreur devant le Conseil, il n'a pu rembourser le Syndicat des copropriétaires du Prince Arthur en raison du fait qu'il n'y avait pas assez d'argent dans le compte de la copropriété Prince of Wales V pour effectuer ce transfert;
- [38] Le Conseil ne peut que constater que l'intimé a déjà utilisé cette somme de 28 000 \$, ou partie d'icelle, à des fins autres que celles pour lesquelles elle lui avait été confiée, soit pour les besoins de la copropriété Prince Arthur;
- [39] Pour les motifs précédemment invoqués, le Conseil ordonne une suspension conditionnelle des procédures en regard des chefs 3, 11, 20 et 28;

CHEF 1

- [40] Au chef 1, le plaignant reproche à l'intimé d'avoir :

« ... manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, notamment en :

- a. faisant défaut d'ouvrir et de garder ouvert, au nom de son client, un compte bancaire qui sert aux opérations de l'administration du syndicat;
- b. faisant défaut dans sa gestion du dépôt des contributions aux charges communes, des contributions au fonds de prévoyance, des cotisations spéciales et autres revenus de son client;
- c. faisant défaut de payer les fournisseurs de biens et de services de son client;
- d. faisant défaut de fournir les relevés de compte, les réconciliations bancaires, les bilans et/ou autres documents de même nature à son client;
- e. faisant défaut de tenir une assemblée générale des copropriétaires dans la forme et les délais prévus;
- f. faisant défaut d'assurer la préparation et le dépôt du bilan et des états financiers dans la forme et les délais prévus;
- g. faisant défaut de fournir un compte-rendu des opérations financières du syndicat à son client;
- h. faisant défaut de fournir les documents financiers du syndicat aux vérificateurs comptables mandatés par son client;
- i. faisant défaut de donner suite aux communications de son client;
- j. faisant défaut de rendre compte à son client alors que ce dernier l'a requis;

le tout contrairement aux articles 12, 15, 19, 25, 26, 27 et 41 du Code de déontologie des administrateurs agréés; »

- [41] La jurisprudence est maintenant bien établie à l'effet que chaque référence à une disposition de la *Loi*, du *Code de déontologie* ou du *Code des professions* constitue une infraction distincte dont le Conseil doit disposer;
- [42] Appelé par le Conseil à préciser la ou les dispositions applicables aux infractions pour lesquelles l'intimé a enregistré des plaidoyers de culpabilité, le plaignant réfère aux articles 12 et 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [43] Concernant le chef 1, le plaignant demande au Conseil de statuer sur la culpabilité de l'intimé en regard de chacun des sous-paragraphes a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, qui réfèrent chacun à une ou plusieurs dispositions réglementaires;
- [44] La demande du plaignant signifie en fait que la plainte, telle qu'initialement rédigée, contiendrait trois cent trente (330) chefs d'infraction, soit :
- au chef 1a : 7 infractions,
 - au chef 1b : 7 infractions,
 - au chef 1c : 7 infractions,
 - au chef 1d : 7 infractions,
 - au chef 1e : 7 infractions,
 - au chef 1f : 7 infractions,
 - au chef 1g : 7 infractions,
 - au chef 1h : 7 infractions,
 - au chef 1i : 7 infractions,
 - au chef 1j : 7 infractions,
 - au chef 9a : 5 infractions,
 - au chef 9b : 5 infractions,
 - au chef 9c : 5 infractions,
 - au chef 9d : 5 infractions,
 - au chef 9e : 5 infractions,
 - au chef 9f : 5 infractions,
 - au chef 9g : 5 infractions,
 - au chef 9h : 5 infractions,
 - au chef 9i : 5 infractions,
 - au chef 9j : 5 infractions,
 - au chef 9k : 5 infractions,
 - au chef 9l : 5 infractions,
 - au chef 18a : 5 infractions,
 - au chef 18b : 5 infractions,
 - au chef 18c : 5 infractions,
 - au chef 18d : 5 infractions,
 - au chef 18e : 5 infractions,
 - au chef 18f : 5 infractions,
 - au chef 18g : 5 infractions,
 - au chef 18h : 5 infractions,
 - au chef 26a : 5 infractions,
 - au chef 26b : 5 infractions,
 - au chef 26c : 5 infractions,
 - au chef 26d : 5 infractions,

- au chef 26e : 5 infractions,
- au chef 26f : 5 infractions,
- au chef 26g : 5 infractions,
- au chef 26h : 5 infractions,
- au chef 26i : 5 infractions,
- au chef 33a : 5 infractions,
- au chef 33b : 5 infractions,

auxquelles s'ajoutent :

- au chef 2 : 3 infractions,
- au chef 3 : 3 infractions,
- au chef 4 : 3 infractions,
- au chef 5 : 2 infractions,
- au chef 6 : 2 infractions,
- au chef 7 : 5 infractions,
- au chef 8 : 3 infractions,
- au chef 10 : 3 infractions,
- au chef 11 : 3 infractions,
- au chef 12 : 3 infractions,
- au chef 13 : 2 infractions,
- au chef 14 : 2 infractions,
- au chef 15 : 3 infractions,
- au chef 16 : 5 infractions,
- au chef 17 : 3 infractions,
- au chef 19 : 3 infractions,
- au chef 20 : 3 infractions,
- au chef 21 : 3 infractions,
- au chef 22 : 2 infractions,
- au chef 23 : 5 infractions,
- au chef 24 : 5 infractions,
- au chef 25 : 3 infractions,
- au chef 27 : 3 infractions,
- au chef 28 : 3 infractions,
- au chef 29 : 3 infractions,
- au chef 30 : 5 infractions,
- au chef 31 : 5 infractions,
- au chef 32 : 3 infractions,
- au chef 34 : 3 infractions,
- au chef 35 : 3 infractions,
- au chef 36 : 5 infractions,
- au chef 37 : 3 infractions;

[45] Le Conseil ne croit pas que l'objectif du droit disciplinaire, qui est la protection du public, est mieux servi par une multiplication de chefs d'infraction reprochés à un intimé;

[46] Les deux (2) arrêts *Kienapple* et *Wigman*, déjà cités, interdisent d'imposer à un intimé des condamnations multiples pour une même infraction ou pour des infractions qui s'apparentent à une même infraction continue dans le temps;

- [47] Dans le cas du chef 1 et de ses sous-paragraphes, c'est essentiellement le même comportement qui est reproché à l'intimé soit de ne pas avoir agi, en plusieurs occasions pendant une période de temps continue pour un même client, conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus;
- [48] La rédaction de la plainte a le mérite d'éviter la présentation d'une demande de précisions mais n'entraîne pas pour autant une multiplication des chefs d'infraction;
- [49] Il n'y a qu'une seule infraction dont les éléments constitutifs sont mentionnés aux différents sous-paragraphes;
- [50] La preuve démontre que l'intimé a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus;
- [51] L'intimé reconnaît d'ailleurs les manquements qui lui sont reprochés aux sous-paragraphes a, b, c, d et e;
- [52] En ce qui concerne les sous-paragraphes f, g, h, i et j, l'intimé fournit des explications que le Conseil ne juge pas satisfaisantes;
- [53] Les témoignages de M. Pearl et Savary sont clairs et convaincants;
- [54] À compter des mois de février et mars 2011, des demandes ont été adressées à l'intimé pour obtenir les documents nécessaires pour la préparation du rapport annuel et la tenue de l'assemblée générale;
- [55] Ces demandes sont demeurées sans réponse satisfaisante;
- [56] L'assemblée générale a dû être reportée à trois (3) occasions en raison d'absence de documents financiers et d'une conciliation incomplète;
- [57] Le roulement de personnel au sein de l'entreprise de l'intimé ne libère pas ce dernier de ses obligations et responsabilités professionnelles à l'endroit de ses clients;
- [58] Le Conseil ajoute que le plaignant n'a pas l'obligation de prouver tous et chacun des manquements décrits aux sous-paragraphes a, b, c, d, e, f, g, h, i et j;
- [59] Considérant la reconnaissance par l'intimé des manquements qui lui sont reprochés aux sous-paragraphes a, b, c, d et e et l'ensemble de la preuve, tant testimoniale que documentaire présentée par le plaignant, le Conseil n'a aucune hésitation à conclure que l'intimé a commis l'infraction suivante :

« 1. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} janvier 2010 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés; »

[60] En ce qui concerne les manquements aux articles 15, 19, 25, 26, 27 et 41 du Code de déontologie des administrateurs agréés, le Conseil, afin d'éviter de prononcer des condamnations multiples, ordonne une suspension conditionnelle des procédures;

CHEF 5

[61] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir fermé un compte bancaire ouvert au nom de son client, le Syndicat des copropriétaires 64-90 des Sœurs Grises, sans l'autorisation de ce dernier et à son insu;

[62] La preuve présentée au soutien de ce chef réside dans les témoignages de M. Pearl et de l'intimé;

[63] De cette preuve, il résulte que le compte bancaire a été fermé par la direction de la Banque de Montréal en raison d'irrégularités dans les dépôts effectués dans ce compte et non à la suite d'une décision prise par l'intimé;

[64] L'intimé reconnaît avoir été avisé par la direction de la Banque de Montréal que des dépôts de chèques dont les bénéficiaires étaient autres que le Syndicat des copropriétaires 64-90 des Sœurs Grises, avaient été effectués dans le compte de ce syndicat;

[65] L'intimé soutient avoir donné des instructions à son personnel afin que cette situation ne se reproduise plus;

[66] Dans les faits, la Banque de Montréal n'a constaté aucune amélioration et a pris la décision de fermer ce compte;

[67] Le Conseil considère que le plaignant n'a pas présenté une preuve claire et convaincante que l'intimé a, sans l'autorisation de son client et à son insu, fermé le compte de ce dernier, commettant ainsi l'infraction reprochée;

[68] Au contraire, la fermeture de ce compte résulte d'une décision administrative qui a été prise par la direction de la Banque de Montréal;

[69] Dans les circonstances, ce chef de la plainte est rejeté;

CHEF 6

[70] L'intimé a admis les faits qui lui sont reprochés et enregistré un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[71] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable du manquement qui lui est reproché aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements reprochés à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 7

[72] L'intimé a admis les faits qui lui sont reprochés et enregistré un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[73] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable du manquement qui lui est reproché aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements reprochés aux articles 20, 24 et 27 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 8

[74] L'intimé a admis les faits qui lui sont reprochés et enregistré un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[75] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable du manquement qui lui est reproché aux dispositions de l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne le manquement reproché à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 9

[76] Ce chef d'infraction est libellé de la même façon que le chef 1;

[77] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir :

« ... manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, notamment en :

- a. *faisant défaut d'ouvrir et de garder ouvert, au nom de son client, un compte bancaire qui sert aux opérations de l'administration du syndicat;*
- b. *faisant défaut dans sa gestion du dépôt des contributions aux charges communes, des contributions au fonds de prévoyance, des cotisations spéciales et autres revenus de son client;*
- c. *faisant défaut de payer les fournisseurs de biens et de services;*

- d. *faisant défaut de fournir les relevés de compte, les réconciliations bancaires, les bilans et/ou autres documents de même nature à son client;*
 - e. *faisant défaut de percevoir tous les montants redevables par les copropriétaires et/ou de faire les suivis et les rappels aux copropriétaires en retard ou en défaut de paiement;*
 - f. *faisant défaut de tenir une assemblée générale des copropriétaires dans la forme et les délais prévus;*
 - g. *faisant défaut d'assurer l'état de propreté et l'entretien des parties communes de l'immeuble;*
 - h. *faisant défaut d'assurer le respect des droits de son client auprès de son assureur;*
 - i. *faisant défaut de procéder à la dénonciation de vices de construction aux différentes entités concernées;*
 - j. *faisant défaut de faire vérifier les états financiers de son client par un comptable agréé;*
 - k. *faisant défaut de donner suite aux communications de son client;*
 - l. *faisant défaut de rendre compte de son administration à son client alors que ce dernier l'a requis;*
- le tout contrairement aux articles 12, 25, 26, 27 et 41 du Code de déontologie des administrateurs agréés; »*

- [78] Le Conseil reprend, comme si ici au long reproduits, les paragraphes 45, 46, 47, 48, 49 et 50;
- [79] L'intimé reconnaît les manquements qui lui sont reprochés aux sous-paragraphes a et b mais nie les autres manquements;
- [80] Le témoignage de M^{me} Corduban est clair, convaincant et de haute qualité;
- [81] Le 17 juillet 2010, le syndicat des copropriétaires déplore la mauvaise qualité des services rendus par l'intimé :
- retard de plus de trois (3) mois pour la tenue de l'assemblée générale, annulée à deux (2) reprises par l'intimé,
 - aucun effort pour percevoir des frais de condo impayés,
 - défaut d'assurer la propreté et l'entretien des parties communes,
 - messages téléphoniques demeurés sans réponse,
 - demande de remboursement de frais de gestion prélevés par l'intimé, sans autorisation, à même le compte de la copropriété;
- [82] Suivant le témoignage de M^{me} Corduban, la situation ne s'est pas améliorée par la suite;
- [83] Le 18 septembre 2010, la copropriété signifiait à l'intimé un avis de résiliation du contrat de gestion le liant à son entreprise;
- [84] Dans cet avis, le syndicat reprend les reproches adressés à l'intimé le 17 juillet 2010 et ajoute :

« la non-vérification des états financiers par un comptable agréé telle que stipulée par la Déclaration de copropriété (page 27, Article 120, point 1) et telle que demandée par le CA au mois de mai 2010 »

[85] Bien que dûment mis en demeure, le 5 novembre 2010, l'intimé a fait défaut de rendre compte de son administration et de remettre tous les documents, effets et autres biens de cette nature appartenant directement ou indirectement au Syndicat des copropriétaires Prince of Wales XV;

[86] En défense, l'intimé présente quelques explications;

[87] L'intimé reconnaît avoir connu des lacunes dans la gestion de la copropriété mais il en ampute la responsabilité à un roulement anormal et non prévisible au sein de son personnel;

[88] Tel que mentionné précédemment, le Conseil juge qu'il ne s'agit pas d'une excuse valable;

[89] En aucun temps, l'intimé a démontré avoir été empêché, en raison de force majeure, d'interrompre ou de diminuer les services professionnels qu'il s'était engagé à fournir à la copropriété et d'en aviser sur le champ les principaux intéressés;

[90] Pour ces motifs, le Conseil déclare l'intimé coupable de l'infraction suivante :

« 9. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince of Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés; »

[91] En ce qui concerne les manquements reprochés aux articles 25, 26, 27 et 41 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*, le Conseil ordonne une suspension conditionnelle des procédures;

CHEF 13

[92] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir :

« confectionné et présenté à la Banque Royale du Canada un faux document, à savoir une procuration d'ouverture de compte bancaire pour le fonds de prévoyance de son client... »

[93] Le plaignant a déposé sous la cote P-5, onglet 21, un document intitulé *Procuration d'ouverture du compte bancaire du SDC Prince of Wales* sur lequel apparaît la signature de M^{me} Corduban;

[94] L'intimé nie être l'auteur de la signature inscrite sur ce document;

- [95] M^{me} Carole Létourneau, directrice des comptes aux entreprises et particuliers à la Banque Royale du Canada, ne reconnaît pas avoir reçu un tel document pour l'ouverture du compte de la copropriété Prince of Wales;
- [96] L'intimé pour sa part déclare ne pas connaître ce document et nie en être l'auteur;
- [97] Le plaignant avait le fardeau de faire la preuve que l'intimé avait confectionné et présenté à la Banque Royale un faux document;
- [98] Le plaignant ne s'est pas acquitté de ce fardeau et en conséquence, l'intimé est acquitté des manquements qui lui sont reprochés sous ce chef d'infraction qui est rejeté;

CHEF 14

- [99] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir :
- « ... confectionné et présenté au conseil d'administration de son client un faux document, à savoir un relevé d'opérations du compte bancaire pour le fonds de prévoyance qui affichait un solde de plus de quarante-neuf mille dollars (49,000.00 \$) alors que le solde réel de ce compte était de huit mille dollars (8,000.00 \$),... »*
- [100] La preuve de la commission de cette infraction repose entièrement sur le témoignage de M^{me} Corduban;
- [101] M^{me} Corduban affirme que l'intimé lui a dit, ainsi qu'à ses collègues du C.A. de la copropriété, en septembre 2010, que le fonds de prévoyance de la copropriété s'élevait à 49 000 \$;
- [102] L'intimé ne contredit pas cette affirmation de M^{me} Corduban;
- [103] L'intimé explique que le fonds de prévoyance est comptabilisé, ce qui ne veut pas dire que les sommes mentionnées sont détenues dans un tel compte;
- [104] L'intimé soumet que les sommes affectées au fonds de prévoyance peuvent se retrouver dans :
- le compte de la copropriété ou,
 - le compte « dit en fidéicommiss »,
 - les comptes à recevoir;
- [105] L'intimé dit à quel endroit peut se retrouver, à son avis, la somme de 49 000 \$ affectée au fonds de prévoyance mais ne démontre pas qu'effectivement ladite somme se retrouve à l'un ou l'autre de ces endroits;
- [106] De plus, le compte « dit en fidéicommiss » est un compte appartenant à l'entreprise de l'intimé;
- [107] Qui plus est, inscrire dans un document présenté au syndicat de la copropriété un montant affecté au fonds de prévoyance alors que ce montant, ou partie d'icelui, n'est

pas perçu et fait partie des comptes à recevoir constitue une information erronée qui ne peut qu'induire en erreur la personne à qui ce document est exhibé;

[108] Une telle explication de la part de l'intimé est peu convaincante et ne reflète pas l'esprit de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* qui exige d'un membre de l'Ordre d'agir avec intégrité et dans le meilleur intérêt de ses clients;

[109] Pour ces motifs, le Conseil conclut à la culpabilité de l'intimé au manquement qui lui est reproché à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[110] Pour les motifs déjà exposés, le Conseil ordonne une suspension conditionnelle des procédures en regard au manquement à l'article 59.2 du *Code des professions* reproché à l'intimé;

CHEF 15

[111] L'intimé a admis les faits qui lui sont reprochés et enregistré un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[112] Le Conseil déclare l'intimé coupable sous ce chef d'infraction et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne le manquement qui lui est reproché à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 16

[113] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir :

« ... fait défaut de donner suite aux demandes répétées de son ancien client et à une ordonnance de la Cour supérieure du Québec (N° 500-17-062493-104) et a retenu sans droit des sommes d'argent et des biens dont il avait la garde lors de son mandat... »

[114] Le 5 novembre 2010, l'intimé a été mis en demeure par M^e Chianetta, procureur du Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase III, de leur faire parvenir les sommes d'argent et les biens dont il avait obtenu la garde dans l'exécution de son mandat de gestionnaire;

[115] Cette mise en demeure, demeurée sans réponse, a été suivie d'un avis transmis par courrier électronique le 10 novembre 2010;

[116] Le 13 novembre 2010, M. François Taillefer, huissier de justice, se présente au bureau de l'intimé pour récupérer les biens appartenant au syndicat de la copropriété, biens que l'intimé refuse de lui remettre;

[117] Le 17 novembre 2010, l'intimé, via son procureur M^e Michel Rocheleau, avise M^e Chianetta que le syndicat de la copropriété peut reprendre ses biens;

[118] Le 25 novembre 2010, M^{me} Corduban récupère, pour le syndicat de la copropriété, une boîte de documents dont elle dresse la liste;

- [119] À cette occasion, un chèque au montant de 30 000 \$ est offert à M^{me} Corduban qui refuse d'en prendre possession en raison d'erreurs apparaissant sur ce chèque;
- [120] Malgré un engagement ferme, l'intimé n'avait pas, en date du 1^{er} décembre 2010, effectué au syndicat de la copropriété la remise de la somme de 30 000 \$;
- [121] Le 7 décembre 2010, une requête introductive d'instance en injonction provisoire, interlocutoire et permanente est déposée par le syndicat de la copropriété afin de récupérer les sommes d'argent dues par l'intimé, incluant le montant de 30 000 \$ mentionné précédemment;
- [122] Le 22 décembre 2010, le syndicat de la copropriété dépose une requête introductive d'instance amendée en injonction provisoire, interlocutoire et permanente, présentable le 23 décembre 2010, dans laquelle il demande, entre autres conclusions, le paiement dans les vingt-quatre (24) heures de ladite somme de 30 000 \$;
- [123] Le syndicat récupère finalement cette somme de 30 000 \$ le 23 décembre 2010, en après-midi, après une audition tenue devant l'honorable juge Marc de Wever, j.c.s., et un jugement enjoignant à l'intimé de remettre :
- « ... l'ensemble des biens, documents, effets et/ou informations qui appartiennent, appartenaient et/ou qui auraient dû appartenir ou concernant le demandeur... »*
- [124] Le 4 février 2011, l'honorable Louis Lacoursière, j.c.s., accueille la requête amendée en injonction déposée par le syndicat et :
- « ordonne qu'une reddition de comptes soit fournie par la défenderesse [l'intimé] au demandeur [le syndicat de la copropriété] aux termes de l'article k du contrat de gestion, pièce P-5, le ou avant le 25 février 2011. »*
- [125] En réponse à cette preuve présentée par le plaignant, l'intimé déclare ne pas comprendre les raisons pour lesquelles M^{me} Corduban a refusé de recevoir le chèque de 30 000 \$ libellé à l'ordre de :
- « Prince of Wales XV »* [souligné du Conseil]
- et portant le numéro 0002002;
- [126] Devant le refus de M^{me} Corduban de recevoir ce chèque, l'intimé a donné à la banque un avis d'arrêt de paiement et en a émis un nouveau à l'ordre de :
- « Syndicat des copropriétaires Prince of Wales XV »*
- portant le numéro 0002002;
- [127] Naturellement ce chèque, portant le numéro 0002002 a été refusé lorsque présenté pour encaissement, le 9 décembre 2010, en raison de l'avis d'arrêt de paiement donné par l'intimé;

- [128] L'intimé plaide l'erreur de bonne foi et la confusion créée par son avis d'arrêt de paiement donné à la Banque Royale concernant le premier chèque émis le 22 novembre 2010, au montant de 30 000 \$ portant le numéro 0002002 et non le second chèque, au même montant, portant la même date et le même numéro;
- [129] Le Conseil considère que l'intimé, un administrateur agréé de formation et de profession, est le seul et unique responsable de cette erreur;
- [130] Qui plus est, pourquoi avoir dû attendre jusqu'au 23 décembre, en après-midi, après une audition devant l'honorable De Wever, pour régulariser la situation et remettre au syndicat une somme qui lui appartenait;
- [131] Le syndicat de la copropriété a dû s'adresser à deux (2) reprises à des juges de la Cour supérieure, par voie d'injonctions, pour récupérer ses biens et obtenir une reddition de comptes de la part de l'intimé;
- [132] Une telle conduite de la part d'un professionnel mandaté pour gérer les biens d'une copropriété est inacceptable;
- [133] Le Conseil conclut que l'intimé a commis le manquement qui lui est reproché à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [134] Pour les motifs énoncés précédemment, le Conseil ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements reprochés à l'intimé aux articles 20, 24 et 27 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 17

- [135] L'intimé a admis les faits qui lui sont reprochés en regard de ce chef et enregistré un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [136] Le Conseil déclare l'intimé coupable de l'infraction qui lui est reprochée à l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et impose une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements reprochés à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 18

- [137] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, contrevenant à diverses dispositions du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [138] Le plaignant reprend, dans le libellé de ce chef d'infraction, la même nomenclature que celle que l'on retrouve aux chefs 1 et 9 déjà étudiés, soit l'inclusion de huit (8) paragraphes référant à divers manquements reprochés à l'intimé;
- [139] Le Conseil réitère les considérants mentionnés aux paragraphes 45, 46, 47, 48, 49 et 50;
- [140] L'intimé reconnaît avoir fait défaut dans sa gestion du dépôt des contributions aux charges communes, des contributions au fonds de prévoyance, des cotisations spéciales et autres revenus de son client;
- [141] L'admission de ces faits est suffisante en elle-même pour conclure à la culpabilité de l'intimé en regard de l'infraction reprochée;
- [142] Le Conseil désire cependant ajouter que la preuve soumise par le plaignant, présentée par M. Pam et M. Poulin, est claire et convaincante;
- [143] Le 17 mars 2011, M. Pam, en sa qualité de président du Syndicat des copropriétaires Prince of Wales V se plaint à la compagnie de gestion de l'intimé de la mauvaise qualité des services reçus, notamment dans le retard pour l'enlèvement des ordures, pour la tenue de l'assemblée générale, et pour le retard dans le paiement des factures dues à Gaz métropolitain qui menace d'interrompre le service;
- [144] Le 19 avril 2011, M. Pam dénonce à l'intimé la réception d'un avis d'interruption du service de la part de l'agence de sécurité ADT en raison du non-paiement d'une facture de 3 157,27 \$;
- [145] Le 6 mai 2011, M. Pam dénonce à l'intimé le fait qu'un montant de 25 922,81 \$, appartenant à la copropriété, a été déposé dans un compte « encaisse en fidéicommiss » sur lequel la copropriété n'a aucun contrôle, situation qu'il juge inacceptable et exige de l'intimé de transférer immédiatement cette somme au compte « encaisse fonds d'administration RBC » détenu au nom de la copropriété;
- [146] Le 7 mai 2011, M. Pam avise l'intimé qu'il n'est plus autorisé à signer aucun chèque au nom de la copropriété;
- [147] Finalement, le 1^{er} juin 2011 la copropriété donne un avis de cessation de contrat à l'intimé dans lequel elle reprend les reproches précédemment mentionnés;

[148] En réponse à l'ensemble des reproches qui lui sont adressés, l'intimé ne peut fournir d'explication satisfaisante;

[149] Pour ces motifs, le Conseil déclare l'intimé coupable de l'infraction suivante :

« 18. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie *Gestion Immobilière Paquet inc.* à titre de gestionnaire du *Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V*, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, le tout contrairement aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*; »

[150] Pour les motifs précédemment énoncés, le Conseil ordonne une suspension conditionnelle des procédures en regard des manquements reprochés à l'intimé aux articles 25, 26, 27 et 41 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

CHEF 19

[151] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[152] Le Conseil déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 20

[153] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[154] Le Conseil déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 21

- [155] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [156] Le Conseil déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 22

- [157] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir :
- « ... unilatéralement et sans droit enlevé le nom des trois administrateurs de son client inscrits à titre de signataires autorisés du compte bancaire de ce syndicat pour les remplacer par le sien, »
- [158] M. Pam affirme que le ou vers le 20 novembre 2010, lui ainsi que trois (3) administrateurs de la copropriété se sont présentés à la Banque Royale pour procéder à la mise à jour des informations bancaires du compte du syndicat et ajouter leurs noms à titre de signataires autorisés dudit compte;
- [159] Suivant le témoignage de M. Pam, le 26 novembre 2010, soit à peine six (6) jours plus tard, sans aucune autorisation des administrateurs du syndicat de la copropriété, l'intimé aurait demandé à la Banque Royale d'annuler les modifications apportées en date du 20 novembre 2010 de façon à ce que lui seul devienne le seul signataire autorisé dans le compte de la copropriété;
- [160] Cette information de M. Pam, qui est également souscrite dans un affidavit daté du 16 juin 2011 à l'appui d'une requête introductive d'instance en recouvrement de deniers, reddition de comptes et en ordonnance de sauvegarde déposée par le Syndicat des copropriétaires Prince of Wales V contre l'intimé, n'a pas été contredite par l'intimé ni même fait l'objet de quelque explication que ce soit;
- [161] Il y a donc lieu, dans les circonstances, de retenir le témoignage de M. Pam et de déclarer l'intimé coupable de l'infraction qui lui est reprochée aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et d'ordonner une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements reprochés aux articles 20, 24 et 27 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 25

- [162] L'intimé a admis les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistré un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [163] Le Conseil déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 26

- [164] Le plaignant reprend le même libellé qu'aux chefs 1, 9 et 18;
- [165] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir manqué à ses devoirs d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, infraction qu'il précise dans chacun des neuf (9) sous-paragraphes inclus dans ce chef;
- [166] L'intimé admet avoir fait défaut dans sa gestion du dépôt des contributions aux charges communes, des contributions au fonds de prévoyance, des cotisations spéciales et autres revenus de son client, tels que mentionnés au sous-paragraphe a du chef 26;
- [167] Les autres manquements reprochés ont fait l'objet d'une preuve documentaire ainsi que par le témoignage de M^{me} Lynda Paquin;
- [168] Cette preuve démontre les nombreux avis donnés à l'intimé en raison de ses manquements pour la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires, le paiement des fournisseurs de services, son défaut de donner suite aux communications de ses clients ainsi que de rendre compte de son administration bien que dûment requis;
- [169] En défense, l'intimé prétend que le syndicat des copropriétaires était satisfait de ses services, reconnaît un retard pour la production et la rédaction des conciliations bancaires et bilan mais nie avoir refusé de remettre les documents lorsque demandés;
- [170] En ce qui concerne le retard pour tenir l'assemblée générale, l'intimé en impute la responsabilité au vérificateur externe dont il attendait les états financiers;
- [171] Les explications fournies par l'intimé ne satisfont pas le Conseil qui constate que l'intimé tente de se libérer de ses responsabilités en imputant la responsabilité à des tiers :

- le vérificateur externe,
- le gestionnaire antérieur qui lui aurait remis des données comptables incomplètes,
- la mauvaise qualité des travaux effectués par un sous-entrepreneur,
- les copropriétaires eux-mêmes qui pouvaient lire sur Internet la mise à jour régulière de la comptabilité;

[172] De telles explications auraient peut-être pu constituer une justification à l'endroit d'un syndicat de copropriétaires mais pas à l'endroit de cinq (5) syndicats de copropriétaires concernés par la présente plainte;

[173] Pour ces motifs, le Conseil conclut à la culpabilité de l'intimé à l'infraction suivante :

« 26. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} juin 2010 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie *Gestion Immobilière Paquet inc.* à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires *Prince-of-Wales V*, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, le tout contrairement aux dispositions de l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés; »

[174] Pour les motifs précédemment énoncés, le Conseil ordonne une suspension conditionnelle des procédures en regard des manquements reprochés à l'intimé aux articles 25, 26, 27 et 41 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

CHEF 27

[175] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[176] Le Conseil déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 28

[177] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[178] Le Conseil déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 29

- [179] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [180] Le Conseil déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 30

- [181] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir :
- « profité de son rôle d'intermédiaire en payant les fournisseurs ou les mandataires de son client à partir de son propre compte bancaire, et se remboursant à même le compte bancaire du syndicat, en prélevant un pourcentage supplémentaire sur le montant payé... »*
- [182] En vertu de son contrat de gestion le liant à la Copropriété les Jardins Windsor Phase III, l'intimé :
- « s'engage à tenir une comptabilité distincte au nom du Syndicat de la copropriété, à payer les factures,... »*
- [183] Ce contrat précise également :
- « un montant suffisant sera constamment maintenu par le Syndicat dans le compte de banque de la copropriété afin de payer les factures et les frais engagés. Si les revenus s'avéraient insuffisants, le Syndicat devra, dans les plus brefs délais et sur demande écrite du Gestionnaire, couvrir le déficit à défaut de quoi, le Gestionnaire pourra mettre fin à son mandat sans autre avis ni délai. »*
- [184] La preuve démontre que tous les revenus n'ont pas été déposés dans un compte spécifique au nom du syndicat de la copropriété;
- [185] De plus, l'intimé reconnaît que des dépenses effectuées pour la copropriété étaient acquittées à même le compte de son entreprise « dit en fidéicommiss »;
- [186] L'intimé explique cette situation par le fait que son entreprise faisait affaires depuis plusieurs années avec certains fournisseurs, dont Jodoin électrique, auprès de qui il bénéficiait d'un escompte de volume,
- « information pas nécessairement cachée »*
- [187] L'intimé ajoute que lorsqu'il retenait les services d'un fournisseur « externe », dont il acquittait la facture à même le compte « dit en fidéicommiss », il n'y avait pas de pourcentage additionnel ajouté à la facture dudit fournisseur mais lorsqu'il s'agissait d'un fournisseur « interne », il y avait ajout d'un pourcentage à titre de frais de gestion;

- [188] L'intimé ajoute que cette situation était connue par tous les copropriétaires;
- [189] La situation, telle que décrite par l'intimé, contrevient directement au contrat de gestion intervenu entre son entreprise et la copropriété qui prévoit que les factures seront acquittées à même le compte de la copropriété;
- [190] De plus l'intimé n'a pas clairement défini ce qu'il qualifie de « fournisseurs internes » ni fait la preuve de la connaissance, par l'un ou l'autre des copropriétaires de sa méthode de rémunération desdits fournisseurs externes, incluant une charge additionnelle à titre de frais d'administration;
- [191] Pour ces motifs, le Conseil conclut à la culpabilité de l'intimé à l'infraction suivante :
- « 30. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} juin 2010 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase III, un poste de confiance et de haute responsabilité, a profité de son rôle d'intermédiaire en payant les fournisseurs ou les mandataires de son client à partir de son propre compte bancaire, et se remboursant à même le compte bancaire du syndicat, en prélevant un pourcentage supplémentaire sur le montant payé, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés; »
- [192] Le Conseil ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements reprochés à l'intimé aux articles 39, 56 et 59 du Code de déontologie des administrateurs agréés et à l'article 59.2 du Code des professions;

CHEF 31

- [193] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir :
- « ... fait défaut de donner suite aux demandes répétées de son client et a retenu sans droit des sommes d'argent et des biens dont il avait la garde lors de son mandat »
- [194] Le 16 mai 2011, l'intimé a été mis en demeure de remettre au Syndicat des copropriétaires Jardins Windsor Phase III tous les biens appartenant à cette entreprise et dont il avait obtenu possession à l'occasion de son contrat de gestion;
- [195] Suivant un document émanant de la société de gestion de l'intimé, un montant de 20 146,61 \$ était détenu par cette entreprise, pour la copropriété dans un compte en fidéicommiss;
- [196] Après vérification des transactions effectuées par l'intimé, un solde de 10 047,06 \$ demeurait dû à la copropriété en date du 5 août 2011;
- [197] Bien que dûment requis, l'intimé a fait défaut de rembourser cette somme à la copropriété;
- [198] L'intimé donne pour explication que les comptes de son entreprise ont fait l'objet d'une saisie le 6 juin 2011;

- [199] Le Conseil constate que si l'intimé a été dans l'impossibilité de rembourser les sommes dues à la copropriété, cela est dû au fait qu'il y a confusion de ces sommes avec le patrimoine de l'entreprise de l'intimé à la suite du dépôt effectué par ce dernier des sommes appartenant à la copropriété dans le compte de son entreprise;
- [200] N'eût été de la faute de l'intimé qui a négligé de déposer les sommes appartenant à la copropriété dans un compte au nom de ladite copropriété, conformément au contrat de gestion intervenu, les copropriétaires des Jardins Windsor Phase III auraient récupéré leur argent;
- [201] De plus, l'intimé n'a présenté aucune preuve quant aux démarches qu'il aurait effectuées afin de soustraire du compte, ayant fait l'objet d'une saisie, les montants d'argent dus à la copropriété;
- [202] Dans les circonstances, le Conseil n'a aucune hésitation à conclure à la culpabilité de l'intimé et à son manquement aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [203] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés aux articles 20, 24 et 27 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 32

- [204] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [205] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 33

- [206] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés aux paragraphes a et b et enregistre un plaidoyer de culpabilité en regard du manquement qui lui est reproché aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [207] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui

lui sont reprochés aux articles 25, 26, 27 et 41 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

CHEF 34

[208] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[209] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 35

[210] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[211] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 36

[212] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[213] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés aux articles 20, 24 et 27 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

CHEF 37

[214] L'intimé admet les faits qui lui sont reprochés sous ce chef et enregistre un plaidoyer de culpabilité au manquement à l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

[215] Le Conseil déclare donc l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux dispositions de l'article 73.11 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et ordonne une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne les manquements qui lui sont reprochés à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*;

Pour ces motifs, le Conseil :

- **DÉCLARE** l'intimé coupable des infractions suivantes :

1. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} janvier 2010 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, le tout contrairement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
2. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} janvier 2010 et le ou vers le 27 mai 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, un poste de confiance et de haute responsabilité, s'est approprié sans droit la somme de 71,761.46\$ appartenant à son client, le tout en contravention à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
3. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} janvier 2010 et le ou vers le 27 mai 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confondu le patrimoine de son client avec celui d'autres syndicats dont la gestion lui était confiée, soit le Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, le Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V et/ou le Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase III, le tout contrairement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
4. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} janvier 2010 et le ou vers le 27 mai 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confondu le patrimoine de son client avec le sien et/ou celui de sa propre compagnie de gestion, le tout contrairement à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;

6. *À Montréal, le ou vers le 18 avril 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confectionné et transmis à son client un faux document, à savoir une conciliation bancaire du grand livre de son client faisant état d'un transfert de fonds pour la somme de 71,761.46\$ du compte en fidéicomis de Gestion Immobilière Paquet inc. au compte bancaire CIBC de son client, alors que ce transfert n'a jamais été fait, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
7. *À Montréal, entre le ou vers le 10 mai 2011 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a fait défaut de donner suite aux demandes répétées de son ancien client et à une ordonnance de la Cour supérieure du Québec (N° 500-17-065874-110) et a retenu sans droit des sommes d'argent et des biens dont il avait la garde lors de son mandat, le tout en contravention à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
8. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} janvier 2010 et le ou vers le 27 mai 2011, a continué, par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. d'agir à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, un poste de confiance et de haute responsabilité, alors qu'il enfreignait des dispositions du Code de déontologie des administrateurs agréés et du Code des professions, le tout contrairement à l'article 73 (11) du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
9. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
10. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et le ou vers le 5 novembre 2010, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, s'est approprié sans droit la somme de 30,000.00\$ appartenant à son client, le tout en contravention à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
11. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et le ou vers le 5 novembre 2010, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confondu le patrimoine de son client avec celui d'autres syndicats dont la gestion lui était confiée, soit le Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, le Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V et/ou le Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase III, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*

12. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et le ou vers le 5 novembre 2010, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confondu le patrimoine de son client avec le sien et/ou celui de sa propre compagnie de gestion, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
14. À Montréal, le ou vers le 25 septembre 2010, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confectionné et présenté au conseil d'administration de son client un faux document, à savoir un relevé d'opérations du compte bancaire pour le fonds de prévoyance qui affichait un solde de plus de quarante-neuf mille dollars (49,000.00\$), alors que le solde réel de ce compte était de huit mille dollars (8,000.00\$), le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
15. À Montréal, entre le ou vers le 24 septembre 2010 et le ou vers le 5 novembre 2010, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, a retiré sans droit la somme de onze mille dollars (11,000.00\$) du compte bancaire pour le fonds de prévoyance de son client, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
16. À Montréal, entre le ou vers le 5 novembre 2010 et la date des présentes, suite à la résiliation du contrat mandant Gestion Immobilière Paquet inc. à agir titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, a fait défaut de donner suite aux demandes répétées de son ancien client et à une ordonnance de la Cour supérieure du Québec (N° 500-17-062493-104) et a retenu sans droit des sommes d'argent et des biens dont il avait la garde lors de son mandat, le tout en contravention à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
17. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et le ou vers le 5 novembre 2010, a continué, par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. d'agir à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, alors qu'il enfreignait des dispositions du Code de déontologie des administrateurs agréés et du Code des professions, le tout contrairement à l'article 73 (11) du Code de déontologie des administrateurs agréés;
18. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
19. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V, un poste de confiance et de haute responsabilité, s'est approprié sans droit la somme de 25,922.81\$ appartenant à son client, le tout en contravention à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;

20. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confondu le patrimoine de son client avec celui d'autres syndicats dont la gestion lui était confiée, soit le Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, le Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV et/ou le Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase III, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
21. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confondu le patrimoine de son client avec le sien et/ou celui de sa propre compagnie de gestion, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
22. *À Montréal, le ou vers le 26 novembre 2010, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V, un poste de confiance et de haute responsabilité, a unilatéralement et sans droit enlevé le nom des trois administrateurs de son client inscrits à titre de signataires autorisés du compte bancaire de ce syndicat pour les remplacer par le sien, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
23. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V, un poste de confiance et de haute responsabilité, a profité de son rôle d'intermédiaire en payant les fournisseurs ou les mandataires de son client à partir de son propre compte bancaire, et se remboursant à même le compte bancaire du syndicat, en prélevant un pourcentage supplémentaire sur le montant payé, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
24. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} juin 2011 et la date des présentes, suite à la résiliation du contrat mandatant Gestion Immobilière Paquet inc. à agir titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, un poste de confiance et de haute responsabilité, a fait défaut de donner suite aux demandes répétées de son ancien client et a retenu sans droit des sommes d'argent et des biens dont il avait la garde lors de son mandat, le tout en contravention à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
25. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} mars 2009 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, a continué d'agir à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V, un poste de confiance et de haute responsabilité, alors qu'il enfreignait des dispositions du Code de déontologie des administrateurs agréés et du Code des professions, le tout contrairement à l'article 73 (11) du Code de déontologie des administrateurs agréés;*
26. *À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} juin 2010 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;*

27. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} juin 2010 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase III, un poste de confiance et de haute responsabilité, s'est approprié sans droit la somme de 20,146.61\$ appartenant à son client, le tout en contravention à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
28. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} juin 2010 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase III, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confondu le patrimoine de son client avec celui d'autres syndicats dont la gestion lui était confiée, soit le Syndicat des copropriétaires 64 – 90 des Sœurs Grises, le Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V et/ou le Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales XV, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
29. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} juin 2010 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase III, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confondu le patrimoine de son client avec le sien et/ou celui de sa propre compagnie de gestion, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
30. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} juin 2010 et le ou vers le 1^{er} juin 2011, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase III, un poste de confiance et de haute responsabilité, a profité de son rôle d'intermédiaire en payant les fournisseurs ou les mandataires de son client à partir de son propre compte bancaire, et se remboursant à même le compte bancaire du syndicat, en prélevant un pourcentage supplémentaire sur le montant payé, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
31. À Montréal, entre le ou vers le 16 mai 2011 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V, un poste de confiance et de haute responsabilité, et suite à la résiliation de ce contrat, a fait défaut de donner suite aux demandes répétées de son client et a retenu sans droit des sommes d'argent et des biens dont il avait la garde lors de son mandat, le tout en contravention à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
32. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} juin 2010 et le ou vers le 26 mai 2011, a continué d'agir à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires Jardins Windsor Phase III, un poste de confiance et de haute responsabilité, alors qu'il enfreignait des dispositions du Code de déontologie des administrateurs agréés et du Code des professions, le tout contrairement à l'article 73 (11) du Code de déontologie des administrateurs agréés;
33. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} novembre 2009 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires du Prince-Arthur, un poste de confiance et de haute responsabilité, a manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;

34. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} novembre 2009 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires du Prince-Arthur, un poste de confiance et de haute responsabilité, s'est approprié sans droit la somme de 30,713.00\$ appartenant à son client, le tout en contravention à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
35. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} novembre 2009 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires du Prince-Arthur, un poste de confiance et de haute responsabilité, a confondu le patrimoine de son client avec le sien et/ou celui de sa propre compagnie de gestion, le tout contrairement à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
36. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} novembre 2009 et la date des présentes, alors qu'il agissait par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires du Prince-Arthur, un poste de confiance et de haute responsabilité, a fait défaut de donner suite aux demandes répétées de son client et a retenu sans droit des sommes d'argent et/ou des biens dont il a la garde, le tout en contravention à l'article 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés;
37. À Montréal, entre le ou vers le 1^{er} novembre 2009 et la date des présentes, a continué d'agir à titre de gestionnaire du Syndicat des copropriétaires du Prince-Arthur, un poste de confiance et de haute responsabilité, alors qu'il enfreignait des dispositions du Code de déontologie des administrateurs agréés et du Code des professions, le tout contrairement à l'article 73 (11) du Code de déontologie des administrateurs agréés;

– **REJETTE** les chefs 5 et 13 de la plainte et **ACQUITTE** l'intimé des infractions qui lui sont reprochées sous ces chefs;

– **ORDONNE** une suspension conditionnelle des procédures :

- sous le chef 1, aux manquements reprochés aux articles 15, 19, 25, 26, 27 et 41 du Code de déontologie des administrateurs agréés,
- sous le chef 2, aux manquements reprochés aux articles 20 du Code de déontologie des administrateurs agréés et 59.2 du Code des professions,
- sous le chef 3, aux manquements reprochés aux articles 20 du Code de déontologie des administrateurs agréés et 59.2 du Code des professions,
- sous le chef 4, aux manquements reprochés aux articles 20 du Code de déontologie des administrateurs agréés et 59.2 du Code des professions,
- sous le chef 6, au manquement reproché à l'article 59.2 du Code des professions,
- sous le chef 7, aux manquements reprochés aux articles 20, 24 et 27 du Code de déontologie des administrateurs agréés et 59.2 du Code des professions,
- sous le chef 8, aux manquements reprochés aux articles 12 du Code de déontologie des administrateurs agréés et 59.2 du Code des professions,
- sous le chef 9, aux manquements reprochés aux articles 25, 26, 27 et 41 du Code de déontologie des administrateurs agréés,
- sous le chef 10, aux manquements reprochés aux articles 20 du Code de déontologie des administrateurs agréés et 59.2 du Code des professions,
- sous le chef 11, aux manquements reprochés aux articles 20 du Code de déontologie des administrateurs agréés et 59.2 du Code des professions,

- sous le chef 12, aux manquements reprochés aux articles 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 14, au manquement reproché à l'article 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 15, aux manquements reprochés aux articles 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 16, aux manquements reprochés aux articles 20, 24 et 27 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 17, aux manquements reprochés aux articles 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 18, aux manquements reprochés aux articles 25, 26, 27 et 41 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 19, aux manquements reprochés aux articles 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 20, aux manquements reprochés aux articles 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 21, aux manquements reprochés aux articles 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 22, au manquement reproché à l'article 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 23, aux manquements reprochés aux articles 39, 56 et 59 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 24, aux manquements reprochés aux articles 20, 24 et 27 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 25, aux manquements reprochés aux articles 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 26, aux manquements reprochés aux articles 25, 26, 27 et 41 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- sous le chef 27, aux manquements reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 28, aux manquements reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 29, aux manquements reprochés à l'article 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 30, aux manquements reprochés aux articles 39, 56 et 59 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 31, aux manquements reprochés aux articles 20, 24 et 27 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 32, aux manquements reprochés aux articles 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 33, aux manquements reprochés aux articles 25, 26, 27 et 41 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*,
- sous le chef 34, aux manquements reprochés aux articles 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- sous le chef 35, aux manquements reprochés aux articles 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,

- sous le chef 36, aux manquements reprochés aux articles 20, 24 et 27 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
 - sous le chef 37, aux manquements reprochés aux articles 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions*,
- **CONVOQUE** les parties à une date à être déterminée par le secrétaire du Conseil de discipline pour procéder à l'audition des représentations sur sanction.

M^e Réjean Blais, président

M^e Anthony Battah
Procureur de la partie plaignante

M^{me} Denise Turenne, Adm. A., membre

M. Jacques F. Paquet
Partie intimée

M. Roch Gignac, Adm. A., membre

Dates de l'audience :

Les 5 et 6 décembre 2011, 5 janvier, 22 et
23 mars 2012