

CONSEIL DE DISCIPLINE

Ordre des administrateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 01-2011-01

DATE : 23 juillet 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

SANCTION

- [1] Le Conseil de discipline de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec s'est réuni le 6 juin 2012 pour procéder à l'audition des représentations sur sanction soumises par les parties;
- [2] Le plaignant est présent devant le Conseil et représenté par son procureur M^e Anthony Battah;
- [3] L'intimé est présent et se représente personnellement;
- [4] Les parties déclarent ne pas avoir de preuve à soumettre sur sanction;
- [5] Le procureur du plaignant soumet ses représentations;
- [6] Le procureur du plaignant attire l'attention des membres du Conseil sur ce qui lui apparaît une contradiction dans le texte de la décision sur culpabilité portant la date du 16 avril 2012;

- [7] Aux paragraphes 33 et 39 de cette décision le Conseil, en application de la règle interdisant les condamnations multiples, déclare ordonner une suspension conditionnelle des procédures en regard des infractions moindres et incluses qui font l'objet des chefs 3, 4, 11, 12, 20, 21, 28, 29 et 35 de la plainte;
- [8] Dans les conclusions, le Conseil ordonne effectivement un arrêt des procédures pour chacun de ces chefs mais uniquement en ce qui concerne les manquements aux articles 20 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et 59.2 du *Code des professions* et déclare l'intimé coupable de ses manquements à l'article 12 du *Code de déontologie des administrateurs agréés*;
- [9] Le Conseil reconnaît qu'il y a eu erreur et décrète qu'il n'y aura aucune sanction imposée à l'intimé en ce qui concerne les chefs 3, 4, 11, 12, 20, 21, 28, 29 et 35 de la plainte;
- [10] Le procureur du plaignant dépose un plan d'argumentation et une liste d'autorités;
- [11] Invité par le Conseil, l'intimé débute ses représentations sur sanction;
- [12] N'étant pas lui-même avocat, ni représenté par procureur, l'intimé introduit rapidement, sans mauvaise foi, des éléments de preuve au lieu de soumettre des arguments de plaidoirie;
- [13] Devant cette situation et afin de permettre à l'intimé de s'exprimer librement et d'informer le Conseil sur les éléments qu'il croit utile de souligner, le Conseil ordonne une réouverture d'enquête, assermente l'intimé qui est autorisé à témoigner, sous réserve du droit de la partie plaignante de le contre-interroger;

TÉMOIGNAGE DE L'INTIMÉ

- [14] Dans un premier temps, l'intimé reconnaît qu'il y a des sommes qui n'ont pas encore été remboursées aux syndicats de copropriétaires concernés par la plainte;
- [15] L'intimé évalue à environ 82 969 \$ les sommes encore dues aux différents syndicats de copropriétaires qu'il détaille comme suit :
- Syndicat des copropriétaires 64-90 des Sœurs grises : 38 969 \$,
 - Syndicat des copropriétaires Prince of Wales XV : 15 000 \$,
 - Syndicat des copropriétaires Prince of Wales V : 14 000 \$,
 - Syndicat des copropriétaires Jardins Windsor Phase III : ± 10 000 \$,
 - Syndicat des copropriétaires du Prince Arthur : ± 20 000 \$;
- [16] L'intimé ajoute que des sommes lui sont toutefois dues pour des services professionnels rendus à l'un ou l'autre de ces syndicats de copropriétaires;

- [17] L'intimé déclare vouloir rembourser ce qu'il doit et une rencontre est prévue avec les représentants du Fonds d'indemnisation de l'Ordre à qui des demandes de remboursement ont été adressées par les différents syndicats de copropriétaires;
- [18] L'intimé a fait personnellement cession de ses biens, en février 2012, à la suite d'une saisie avant jugement de ses comptes bancaires et de ses autres actifs, incluant véhicules automobiles et résidence;
- [19] L'intimé déplore la large couverture médiatique qui a entouré ses démêlés avec l'Ordre, ce qui lui a occasionné des préjudices importants, notamment un jugement social très sévère qui permet difficilement sa réhabilitation;
- [20] L'intimé rappelle qu'il avait une belle entreprise générant des honoraires d'environ 100 000 \$ par mois;
- [21] Suivant l'intimé, les affaires se sont détériorées à la suite du départ de deux (2) de ses gestionnaires, suivi d'autres départs laissant l'entreprise avec seulement deux (2) gestionnaires alors qu'elle en comptait auparavant six (6);
- [22] L'intimé reconnaît aujourd'hui que son compte d'opérations ne respectait pas les règlements de l'Ordre et déplore qu'à l'époque les banques refusaient aux administrateurs agréés l'ouverture de comptes en fidéicommiss;
- [23] L'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire;
- [24] L'intimé affirme qu'il ne croyait pas au moment du début de l'enquête menée par le plaignant qu'il avait manqué à ses responsabilités mais qu'il réalise aujourd'hui qu'il est le seul responsable des problèmes qu'il a connus et non ses employés à qui il aurait dû moins se fier;
- [25] L'intimé garde espoir, malgré la sanction qui lui sera imposée, de pouvoir continuer à travailler et de redevenir membre de l'Ordre après qu'il aura indemnisé les syndicats de copropriétaires lésés;
- [26] L'intimé considère que les sanctions suggérées par le plaignant, soit des radiations variant de deux (2), cinq (5), sept (7) ans et permanentes sont trop sévères;
- [27] L'intimé juge qu'une période de radiation de cinq (5) ou six (6) ans serait raisonnable car il n'a jamais été dans son intention de partir avec l'argent de ses clients;
- [28] L'intimé insiste sur le fait qu'il a enregistré des plaidoyers de culpabilité et qu'il s'est présenté, sans avocat en raison d'absence de ressources financières, devant les membres du Conseil à qui il a été incapable de présenter toutes les preuves qu'il aurait voulu soumettre;
- [29] Après avoir remercié les membres du Conseil de lui avoir permis de s'exprimer, l'intimé termine son témoignage en déclarant qu'il ignore s'il fera à nouveau de la

gestion immobilière et qu'il considère que l'Ordre devrait obtenir l'exercice exclusif dans ce domaine d'activités professionnelles;

CONTRE-INTERROGATOIRE DE L'INTIMÉ

- [30] Le contre-interrogatoire de l'intimé par le procureur de la partie plaignante a permis de préciser plusieurs points que le Conseil juge important de relater;
- [31] L'intimé a déclaré ne pas avoir retiré de bénéfices financiers de la situation à l'origine de la plainte, ses biens ayant fait l'objet de saisie et de vente à rabais;
- [32] Cette affirmation doit être prise sous réserve lorsqu'on apprend que l'intimé était propriétaire d'une résidence évaluée à 1 450 000 \$, d'un véhicule automobile de marque Mercedes E350 d'une valeur de 75 000 \$ et qu'il recevait des revenus locatifs d'environ 1 000 \$ par mois;
- [33] L'intimé a déclaré qu'il ne retirait aucun salaire de son entreprise, mais reconnaît, lorsque contre-interrogé, qu'il retirait des prélèvements de son entreprise d'un montant de 50 000 \$ par année, qu'il augmente par la suite à 50 000 à 70 000 \$ par année puis à 6 500 \$ par mois, soit 78 000 \$ par année et qu'il acquittait, à même ces prélèvements, un remboursement hypothécaire de 4 600 \$ par mois, soit 55 200 \$ par année;
- [34] L'intimé a déclaré qu'il ne représentait pas un risque de récidive puisqu'il avait maintenant moins de gestionnaires, avant de préciser, lorsque contre-interrogé, qu'il n'avait plus de gestionnaire à l'emploi de son entreprise;
- [35] L'intimé a déclaré ne pas travailler actuellement, que son entreprise Gestion Immobilière Paquet n'est pas à la recherche de clientèle et qu'elle n'a aucune activité ni revenu pour l'année 2012 [*souligné du Conseil*];
- [36] Contre-interrogé, l'intimé reconnaît que sa conjointe est propriétaire de Groupe Immobilier Préférentiel, entreprise créée en février ou mars 2012, dont les activités sont de gérer un immeuble et de rechercher d'autres immeubles pour en assumer la gestion [*souligné du Conseil*];
- [37] Curieusement, la conjointe de l'intimé occupe actuellement un emploi comme salariée dans une entreprise qui gère un immeuble dont elle était elle-même auparavant gestionnaire pour le compte de Gestion Immobilière Paquet [*souligné du Conseil*];
- [38] L'intimé, actuellement sans revenu, occupe un logement dont le loyer s'élève à 1 100 \$ par mois qui est appelé à changer dans les mois à venir, soit à 4 000 \$ par mois à compter de juillet 2012, suivant son témoignage, et il ne manifeste pas l'intention de déménager;

REPRÉSENTATIONS DE LA PARTIE PLAIGNANTE

[39] Le plaignant suggère au Conseil d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

- pour avoir manqué à son devoir d'agir conformément aux règles de l'art et aux principes d'administration et de saine gestion généralement reconnus (chefs 1, 9, 18, 26 et 33) : des radiations d'une période de sept (7) ans;
- pour s'être approprié sans droit des sommes d'argent importantes appartenant à ses clients (chefs 2, 10, 19, 27 et 34) : une radiation permanente;
- pour avoir 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 dit en fidéicomis de Gestion Immobilière Paquet inc. au compte bancaire CIBC de son client, alors que ce transfert n'a jamais été fait (chef 6) : une radiation permanente;
- pour avoir fait défaut de donner suite aux demandes répétées de son ancien client et/ou à une ordonnance de la Cour supérieure du Québec et/ou a retenu sans droit des sommes d'argent et des biens dont il avait la garde lors de son mandat (chefs 7, 16, 24, 31 et 36) : une radiation de cinq (5) ans;
- pour avoir continué, par l'entremise de sa compagnie Gestion Immobilière Paquet inc. d'agir à titre de gestionnaire de ses clients, 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* (chefs 8, 17, 25, 32 et 37) : une radiation de deux (2) ans;
- pour 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 49 000 \$ alors que le solde réel de ce compte était de 8 000 \$ (chef 14) : une radiation permanente;
- pour avoir retiré sans droit la somme de 11 000 \$ du compte bancaire pour le fonds de prévoyance de son client (chef 15) : une radiation permanente;
- pour avoir unilatéralement et sans droit enlevé le nom de trois (3) administrateurs de son client inscrits à titre de signataires autorisés du compte bancaire de ce client pour les remplacer par le sien (chef 22) : une radiation permanente;
- pour 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 les comptes bancaires du syndicat, en prélevant un pourcentage supplémentaire sur le montant payé (chefs 23 et 30) : une radiation de deux (2) ans;

toutes ces périodes de radiation devant être purgées concurremment;

- [40] À l'appui de ces recommandations, le procureur du plaignant cite quelques décisions présentant des ressemblances avec les fautes pour lesquelles l'intimé a été déclaré coupable¹;
- [41] Le plaignant rappelle les éléments que le Conseil doit prendre en considération au moment de la détermination de la sanction soit :
- la durée et la répétition des manquements qui se sont déroulés sur plusieurs années,
 - le montant des appropriations, soit 178 543,88 \$,
 - le préjudice subi par les clients qui n'ont été remboursés que partiellement et qui ont dû entreprendre des procédures civiles devant les tribunaux;
- [42] À titre de facteur objectif, le plaignant indique que le Conseil doit viser à assurer la protection du public en raison notamment de la gravité des fautes commises par l'intimé et que la sanction doit revêtir un caractère dissuasif pour l'ensemble des membres de la Profession;
- [43] Au chapitre des facteurs subjectifs, le plaignant souligne que l'intimé jouissait de plus de trente (30) ans d'expérience et bénéficiait, suivant ses propres dires, d'une compétence reconnue, ce qui dans les faits doit être considéré comme facteur aggravant même en absence d'antécédents disciplinaires;
- [44] L'intimé est actuellement un failli non libéré, situation qui entraînera une perte financière pour ses clients lésés et/ou pour l'ensemble des membres de l'Ordre si des indemnités sont versées à ses clients;
- [45] À l'occasion de sa réplique aux représentations de l'intimé, le plaignant a mentionné avoir été surpris des réponses que ce dernier a apportées à ses questions lorsque contre-interrogé;
- [46] L'intimé avait une entreprise qui lui générait des revenus de 100 000 \$ par mois, ce qui lui a permis d'acquérir une résidence valant près de 1,5 million de dollars et une Mercedes E-350 d'une valeur de 75 000 \$;
- [47] L'intimé est toutefois incapable d'établir clairement ses revenus et dépenses, ses dépenses déclarées ne pouvant être acquittées à même les revenus qu'il déclare tirer de son entreprise à titre de prélèvement;

¹ *David c. Bergeron*, [2000], QCTP, 65; *Chambre de l'assurance des dommages c. Darkaoui*, [2012], CanLII, 6492; *Vauban c. Vallée*, [2002], CDOAA, 01-2002-04; *Vauban c. Mechaka*, [2011], CDOAAQ, AZ-50771104; *Ménard c. Siminaro*, [2011], CDCMAQ, 10-09-00031; *Vauban c. Asselin*, [2011], CDOAA, AZ-50808295; *Michalakopoulos c. Avocats*, [2005], QCTP, 8.

- [48] Le plaignant dénonce la coïncidence, ou l'heureux hasard, qui a amené la conjointe de l'intimé, sans aucune formation reconnue en gestion d'immeubles, à créer en février ou mars 2012 l'entreprise Groupe Immobilier Préférentiel dont l'acronyme est GIP comme celui de l'entreprise Gestion Immobilière Paquet [*souligné du Conseil*];
- [49] Le plaignant est bouleversé par la déclaration de l'intimé à l'effet qu'au fur et à mesure du déroulement de la preuve qui a duré six (6) jours, il a réalisé qu'il avait une certaine responsabilité alors que tout administrateur agréé débutant l'aurait réalisé à la simple lecture de la plainte;
- [50] Pour le plaignant, l'intimé représente un risque élevé de récidive car il ne semble pas avoir compris la gravité des fautes qu'il a commises;

DÉCISION

- [51] Le Conseil a été appelé à entendre une plainte qui contenait trente-sept (37) chefs d'infraction;
- [52] Le Conseil a conclu que l'intimé a commis trente-cinq (35) de ces trente-sept (37) chefs;
- [53] Cependant, en application des règles prohibant les condamnations multiples, le Conseil a ordonné une suspension conditionnelle en regard de neuf (9) chefs, soit les chefs 3, 4, 11, 12, 20, 21, 28, 29 et 35 pour lesquels il n'y a pas lieu d'imposer de sanction;
- [54] Le Conseil souligne toutefois qu'une suspension conditionnelle des procédures n'équivaut pas au rejet de chacun de ces chefs qui, dans les faits, ont fait l'objet d'une preuve concluante;
- [55] Les manquements pour lesquels l'intimé a été déclaré coupable concernent cinq (5) syndicats de copropriétaires qui lui avaient confié, ainsi qu'à son entreprise Gestion Immobilière Paquet inc., la gestion de leurs copropriétés;
- [56] Ces cinq (5) syndicats ont cessé leurs relations d'affaires avec l'intimé et son entreprise et ont dû entreprendre des procédures judiciaires pour obtenir des redditions de comptes et remises, sans toutefois réussir à obtenir la remise de la totalité des sommes et biens leur appartenant;
- [57] L'intimé est un administrateur agréé qui bénéficiait de plus de trente (30) ans d'expérience à ce titre, qui se présente et s'exprime très bien;

[58] Malheureusement son comportement devant le Conseil et le contenu de ses propos démontrent une grande désorganisation :

- absence lors de l'audition de la requête en radiation provisoire immédiate entendue le 28 juin 2011, sous prétexte qu'il croyait y être représenté par un avocat délégué par le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Ordre;
- demande de remise de l'audition fixée au 5 décembre 2011, pour le début de la preuve du plaignant, présentée par le procureur de l'intimé en raison de son acceptation récente du mandat de représenter son client bien que la plainte avait été signifiée à ce dernier plus de cinq (5) mois auparavant;
- le 5 janvier 2012, retrait du dossier du procureur de l'intimé et demande par l'intimé d'une remise de l'audition;
- report de l'audition aux 22 et 23 mars 2012 à la demande de l'intimé qui déclare qu'il sera représenté par un autre procureur avec qui il est déjà en communication;
- le 22 mars 2012, reprise de l'audition en présence de l'intimé, non représenté par procureur;
- les 22 et 23 mars 2012, témoignage non préparé de l'intimé qui explique son défaut d'avoir des copies, pour les membres du Conseil, des documents qu'il dépose par le fait que son photocopieur est brisé;

[59] Le Conseil a été à même de constater que l'intimé a toujours une explication à apporter aux manquements qui lui sont reprochés :

- départ de deux (2) gestionnaires de son entreprise,
- banque qui lui refuse l'ouverture d'un compte en fidéicommiss,
- violence de certains administrateurs de syndicats de copropriétaires qui a entraîné le départ d'autres gestionnaires,
- retard du comptable dans la préparation des états financiers ce qui entraînait des retards dans la tenue des assemblées générales,
- saisie avant jugement de ses comptes de banque, ce qui l'a empêché de rembourser les sommes dues aux syndicats des copropriétaires,
- refus de la part du plaignant, en mai 2011, de procéder à une conciliation avec le Syndicat des copropriétaires du Prince-Arthur;

[60] Le Conseil a de plus remarqué que l'intimé apporte des réponses incomplètes, pour ne pas dire des demi-vérités, aux questions qui lui sont posées;

- [61] À titre d'exemple, le Conseil dénonce l'évolution, dans les réponses de l'intimé, quant à ses revenus :
- R : Aucun revenu tiré de son entreprise;
 - Q : Comment paye-t-il son épicerie?
 - R : Retire des prélèvements de 50 000 \$ par année de son entreprise;
 - Q : 50 000 \$ ne couvre pas son remboursement hypothécaire mensuel de 4 600 \$?
 - R : Prélèvement de l'ordre de 50 000 \$ à 70 000 \$ par année;
 - Q : Montant des retraits mensuels?
 - R : 6 500 \$, soit 78 000 \$ par année;
- [62] Le Conseil ne croit pas que la formation par la conjointe de l'intimé, en février 2012, d'une entreprise en gestion immobilière au nom de Groupe Immobilier Préférentiel, soit le même acronyme que l'entreprise de l'intimé Gestion Immobilière Paquet, soit le fruit du hasard alors que cette personne travaille comme salariée pour une autre entreprise[*souligné du Conseil*];
- [63] Pour ce motif, le Conseil est convaincu que l'intimé constitue un risque très élevé de récidive;
- [64] La gestion des syndicats de copropriétaires ne constitue pas un champ d'exercice réservé à l'Ordre des administrateurs agréés ni à aucun autre Ordre professionnel et il n'est pas obligatoire de porter le titre d'Adm. A. pour faire la gestion des syndicats de copropriétaires;
- [65] Le Conseil a le devoir d'assurer la protection du public en ce qui concerne la conduite des membres de l'Ordre;
- [66] Pour ce faire, le Conseil juge essentiel d'ordonner la publication, aux frais de l'intimé, des sanctions qui lui sont imposées;
- [67] Le Conseil est d'opinion qu'une radiation permanente doit être imposée à l'intimé;
- [68] Sur une période de quelques années, l'intimé :
- a trompé des syndicats de copropriétaires,
 - a manqué aux règles de base de la gestion du bien d'autrui,
 - a confondu les biens de ses clients avec ses propres biens,
 - a lésé ses clients de plus de 75 000 \$,
 - a fait fi des jugements des tribunaux civils qui lui ordonnaient de rendre compte et de faire remise à ses clients,
 - a falsifié des rapports remis à ses clients indiquant la présence aux livres de sommes d'argent dont ils ne disposaient pas;

[69] Même après une audition de six (6) jours, une décision sur culpabilité détaillée et une journée de représentations sur sanction, l'intimé ne réalise pas que :

- ce n'est pas parce qu'il a opéré les affaires de son entreprise à même un compte « dit en fidéicommiss » non conforme aux règlements de l'Ordre que des sanctions sévères lui sont imposées aujourd'hui;

[70] Ces sanctions lui sont imposées parce que :

- il s'est approprié illégalement des sommes appartenant à des clients,
- il a négligé toute forme de reddition de comptes et de remises envers ses clients,
- il a falsifié des documents pour induire ses clients en erreur,
- il n'a pas respecté les ordonnances des tribunaux;

[71] Pour l'ensemble de ces motifs, le Conseil juge appropriées les sanctions suggérées par le plaignant qui sont conformes à la jurisprudence applicable pour de semblables infractions;

Pour ces motifs, le Conseil :

- **IMPOSE** à l'intimé :
 - sur les chefs 1, 9, 18, 26 et 33 : une radiation temporaire de sept (7) ans,
 - sur les chefs 7, 16, 24, 31 et 36 : une radiation temporaire de cinq (5) ans,
 - sur les chefs 8, 17, 25, 32 et 37 : une radiation temporaire de deux (2) ans,
 - sur les chefs 23 et 30 : une radiation temporaire de deux ans,
 - sur les chefs 2, 10, 19, 27 et 34 : une radiation permanente,
 - sur les chefs 14, 15 et 22 : une radiation permanente,
 - **ORDONNE** que toutes ces périodes de radiation soient purgées concurremment,
- **ORDONNE** un arrêt des procédures en ce qui concerne le manquement à l'article 12 reproché à l'intimé aux chefs 3, 4, 11, 12, 20, 21, 28, 29 et 35;
- **ORDONNE** à la secrétaire du Conseil de discipline de faire publier, aux frais de l'intimé, dans un journal circulant dans la localité où l'intimé avait son domicile professionnel, un avis des radiations imposées à ce dernier;

- **CONDAMNE** l'intimé au paiement des débours prévus à l'article 151 du *Code des professions*.

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

Date de l'audience :

Le 6 juin 2012