

Autorité des marchés financiers c. 9130-0954 Québec inc.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS FINANCIERS

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2023-026

DÉCISION N° : 2023-026-006

DATE : 26 février 2026

DEVANT LE JUGE ADMINISTRATIF : JEAN-PIERRE CRISTEL

**AVEC L'ASSISTANCE DES ASSESSEURES : JOCELYNE CHARLAND
STÉPHANIE POTVIN**

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Partie demanderesse

C.

9130-0954 QUÉBEC INC.

et

JEAN-FRANÇOIS LAVOIE

et

JEAN-FRANÇOIS SOUCY

et

ALEXANDRE BOND

et

JEAN-MIKAEL LAVOIE

et

JEAN-MATHIEU LAVOIE

et

ZÉRODETTE INC.

Parties intimées

DÉCISION

APERÇU

[1] L'Autorité des marchés financiers (« l'Autorité ») est l'organisme responsable de l'application de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*¹. L'Autorité exerce les fonctions et pouvoirs qui sont prévus à l'article 7 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*², et ce, de la manière prévue à l'article 8 de cette loi.

[2] Au moment des faits qui sont reprochés aux intimés dans le cadre de la présente affaire, l'intimée 9130-0954 Québec inc. (« Summum ») est une société inscrite auprès de l'Autorité dans la discipline du courtage hypothécaire³.

[3] Tous les autres intimés sont des personnes physiques qui ont exercé, durant cette période, des activités en courtage hypothécaires reliées à Summum.

[4] Le 1^{er} décembre 2023, l'Autorité dépose un Acte introductif à l'encontre des intimés dans lequel elle allègue que les intimés ont commis de nombreux manquements à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* ainsi qu'à sa réglementation.

[5] Le 10 septembre 2024⁴, le Tribunal entérine des accords conclus entre l'Autorité et les intimés Summum, Jean-François Lavoie et Jean-Mathieu Lavoie. Ces accords imposent à ces intimés des mesures provisoires, et ce, jusqu'à ce qu'une décision finale soit rendue à l'égard de l'Acte introductif de l'Autorité.

[6] Le 24 mars 2025, le Tribunal fixe — lors d'une conférence préparatoire — les dates de l'audience durant laquelle il entendra, à son mérite, l'Acte introductif de l'Autorité. Cette audience est alors prévue, avec le consentement des avocats des parties, pour se tenir du 17 novembre au 11 décembre 2025, et ce, à raison de quatre jours par semaine du lundi au jeudi inclusivement.

[7] Le 2 mai 2025, le Tribunal rejette⁵ dans l'intérêt public une demande intérimaire de l'intimé Alexandre Bond visant à faire disjoindre de l'Acte introductif les allégations de manquements et les conclusions recherchées à son égard et à faire subséquemment déposer par l'Autorité un acte introductif séparé dans lequel il serait le seul intimé.

[8] Le 19 novembre 2025, le Tribunal rejette dans l'intérêt public une demande intérimaire en levée de sa suspension présentée par l'intimé Jean-François Lavoie⁶.

¹ RLRQ, c. D -9.2 (« *Loi sur la distribution de produits et services financiers* »).

² RLRQ, c. E -6.1 (« *Loi sur l'encadrement du secteur financier* »).

³ Pièce D-1.

⁴ *Autorité des marchés financiers c. 9130-0954 Québec inc.*, 2024 QCTMF 61.

⁵ *Autorité des marchés financiers c. 9130-0954 Québec inc.*, 2025 QCTMF 30.

⁶ Procès-verbal de l'audience du 19 novembre 2025.

[9] Entre les 19 et 24 novembre 2025, le Tribunal entérine des accords conclus entre l'Autorité et les intimés Jean-Mathieu Lavoie, Jean-François Soucy, Alexandre Bond et ZéroDette inc.⁷.

[10] Entre le 25 novembre et le 11 décembre 2025, le Tribunal tient une audience durant laquelle il entend, à son mérite, l'Acte introductif d'instance remodifié de l'Autorité⁸. Pour effectuer son analyse et trancher les questions soulevées, le Tribunal a répondu aux deux questions en litige suivantes :

1. Les intimés Summum, Jean-François Lavoie et Jean-Mikael Lavoie ont-ils commis des manquements à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et à sa réglementation ?
2. Le cas échéant, le Tribunal doit-il prononcer des ordonnances ayant pour but de protéger l'intérêt public ?

[11] Au terme de son analyse, le Tribunal a répondu positivement à la première question en litige en concluant qu'une preuve probante et prépondérante établit que ces intimés ont, durant la période de 2020 à 2024 inclusivement, commis de graves manquements aux articles 16, 84, 85, 86, 106, 111 et 468 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, aux articles 4, 5 et 8 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome*⁹ et aux articles 9.3, 16.2, 16.5, 16.7, 16.11, 16.12 et 16.13 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*¹⁰.

[12] Le Tribunal a aussi décidé, dans l'intérêt public, de prononcer les ordonnances suivantes à l'encontre des intimés Summum, Jean-François Lavoie et Jean-Mikael Lavoie, et ce, pour les motifs détaillés exposés dans la section « Analyse » de la présente décision :

- Impose une pénalité administrative de 50 000 \$ à l'intimé cabinet Summum, de 15 000 \$ à l'intimé Jean-François Lavoie et de 10 000 \$ à l'intimé Jean-Mikael Lavoie ;
- Radie de façon permanente les inscriptions de l'intimé Summum à titre de cabinet dans la discipline du courtage hypothécaire et de l'intimé Jean-François Lavoie dans la discipline du courtage hypothécaire ;
- Ordonne à l'intimé Summum d'informer l'Autorité, dans les 10 jours de la présente décision, des démarches qu'elle entend entreprendre pour trouver un cabinet dûment inscrit prêt à accepter tous ses dossiers clients, livres et registres et, dans les 15 jours de la présente décision, de l'identité du nouveau cabinet désigné ;

⁷ *Autorité des marchés financiers c. Bond*, 2025 QCTMF 76 ; *Autorité des marchés financiers c. Soucy*, 2025 QCTMF 77 ; *Autorité des marchés financiers c. Lavoie*, 2025 QCTMF 78.

⁸ L'Autorité a déposé au Tribunal un acte introductif remodifié le 9 décembre 2025.

⁹ RLRQ, c. D-9.2, r. 2 (« *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* »).

¹⁰ RLRQ, c. D-9.2, r. 10 (« *Règlement sur l'exercice des activités des représentants* »).

- Suspend le certificat d'exercice de l'intimé Jean-Mikael Lavoie dans la discipline du courtage hypothécaire pour une période de 2 mois ;
- Interdit pour une période de 3 ans à l'intimé Jean-Mikael Lavoie d'agir, directement ou indirectement, à titre de dirigeant responsable d'un cabinet ;
- Impose au certificat de Jean-Mikael Lavoie dans la discipline du courtage hypothécaire les conditions suivantes :
 - Le représentant doit, pour une période d'un an, alors qu'il a un droit d'exercice valide, exercer ses activités sous la supervision stricte d'une personne nommée par le dirigeant responsable du cabinet auquel il sera rattaché ;
 - Le représentant doit faire parvenir à l'Autorité, 30 jours avant l'expiration du délai de suspension de son certificat, une attestation de la part du dirigeant responsable du cabinet désignant la personne qui supervisera ses activités de représentant, le superviseur devant être préalablement approuvé par l'Autorité. Le cabinet désigné devra démontrer à la satisfaction de l'Autorité, la mise en place de mesures de conformité et de supervision. Au surplus, un rapport de supervision devra être transmis à l'Autorité mensuellement pour la durée de la supervision.

ANALYSE

Première question en litige : Les intimés Jean-François Lavoie, Summum et Jean-Mikael Lavoie ont-ils commis des manquements à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et à sa réglementation ?

[13] Le Tribunal conclut qu'une preuve probante et prépondérante établit que les intimés Summum, Jean-François Lavoie et Jean-Mikael Lavoie ont, durant la période de 2020 à 2024 inclusivement, commis de graves manquements aux articles 16, 84, 85, 86, 106, 111 et 468 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, aux articles 4, 5 et 8 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* et aux articles 9.3, 16.2, 16.5, 16.7, 16.11, 16.12 et 16.13 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*, le tout pour les motifs détaillés ci-après exposés.

[14] Les articles susmentionnés de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et de ses règlements se lisent comme suit :

Loi sur la distribution de produits et services financiers

16. Un représentant est tenu d'agir avec honnêteté et loyauté dans ses relations avec ses clients.

Il doit agir avec compétence et professionnalisme.

84. Un cabinet et ses dirigeants sont tenus d'agir avec honnêteté et loyauté dans leurs relations avec leurs clients.

Ils doivent agir avec soin et compétence.

85. Un cabinet et ses dirigeants veillent à la discipline de leurs représentants. Ils s'assurent que ceux-ci agissent conformément à la présente loi et à ses règlements.

86. Un cabinet veille à ce que ses dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi et à ses règlements.

106. Un cabinet doit, à la demande de l'Autorité, lui transmettre tout document et tout renseignement qu'elle requiert sur ses activités.

111. Nul ne peut entraver le travail d'un inspecteur, notamment en l'induisant en erreur.

468. *Commet une infraction, quiconque :*

1° contrevient à une décision de l'Autorité ou du Tribunal administratif des marchés financiers ;

2° ne fournit pas, dans le délai fixé, un renseignement ou un document exigé par la présente loi ou par ses règlements ;

3° fait défaut de comparaître à la suite d'une assignation, refuse de témoigner ou de communiquer ou de remettre des pièces ou des objets réclamés par l'Autorité, ou par l'agent commis par elle, au cours d'une enquête ou d'une inspection ;

4° tente, de quelque manière, d'entraver les fonctions d'un représentant de l'Autorité accomplies dans le cours ou en vue d'une inspection ou d'une enquête ;

Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome

4. Le produit financier que vend ou le service financier que rend un cabinet, un représentant autonome ou une société autonome doit être conforme à la publicité et aux représentations qu'il en fait.

5. Le cabinet, le représentant autonome ou la société autonome ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire de la publicité ou des représentations fausses, trompeuses ou susceptibles d'induire en erreur.

8. Le cabinet, le représentant autonome ou la société autonome doit dans toute représentation écrite sur un produit financier ou sur un service financier le décrire sans que ses avantages ne soient mis en évidence au détriment de ses inconvénients.

Règlement sur l'exercice des activités des représentants

9.3 Le courtier hypothécaire doit, préalablement à la prestation de services, divulguer par écrit au client son mode de rétribution en indiquant :

1° les émoluments demandés pour les services qu'il lui rend, le cas échéant, et leurs conditions d'exigibilité ;

2° le fait qu'il reçoit du prêteur hypothécaire ou de quiconque une rétribution ou tout autre avantage pour les services qu'il lui rend, le cas échéant.

Le courtier hypothécaire doit, sans délai, divulguer par écrit au client toute modification à son mode de rétribution.

16.2 Le courtier hypothécaire doit agir avec respect et intégrité.

Il doit également agir avec prudence, diligence, objectivité et discrétion.

16.5 Le courtier hypothécaire doit agir avec indépendance envers son client et au mieux de ses intérêts.

16.7 À cette fin, il doit subordonner son intérêt personnel et celui de toute autre personne ou société à celui de son client, et il ne peut subordonner son jugement à quelque pression que ce soit.

Le courtier hypothécaire doit agir avec transparence envers son client.

Il doit notamment lui expliquer la nature et l'étendue de ses services et, le cas échéant, des services que rend le cabinet ou la société autonome pour le compte duquel il agit, de manière à permettre leur compréhension et leur appréciation.

16.11 Le courtier hypothécaire doit fournir à son client les explications nécessaires à la compréhension de sa rétribution.

16.12 Les émoluments demandés par le courtier hypothécaire doivent être justes et raisonnables eu égard aux services rendus.

16.13 Le courtier hypothécaire ne peut faire de représentations fausses ou trompeuses.

[15] Le Tribunal rappelle que, dans le cadre de la présente affaire :

- le 19 novembre 2025 il a entériné un accord conclu entre l'Autorité et l'intimé Alexandre Bond¹¹ ;
- le 20 novembre 2025, il a entériné un accord conclu entre l'Autorité et l'intimé Jean-François Soucy¹² ;

¹¹ *Autorité des marchés financiers c. Bond*, 2025 QCTMF 76.

¹² *Autorité des marchés financiers c. Soucy*, 2025 QCTMF 77.

- Le 24 novembre 2025, il a entériné un accord conclu entre l'Autorité et les intimés Jean-Mathieu Lavoie et ZéroDette inc.¹³.

Le non-respect d'une décision de l'Autorité, l'absence de conformité de Summum ainsi que la collaboration défailante et l'entrave à l'inspection de l'Autorité

[16] Summum a débuté ses activités à titre de cabinet en courtage hypothécaire le 11 juin 2014¹⁴. Ce cabinet exerça ses activités d'abord sous la supervision de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« OACIQ ») puis, à la suite d'une réforme du cadre réglementaire, passa sous la supervision de l'Autorité, au mois de mai 2020¹⁵.

[17] L'intimé Jean-François Lavoie est administrateur de Summum et l'actionnaire majoritaire exerçant un contrôle effectif de ce cabinet durant toute la période des faits reprochés dans le cadre de la présente affaire, soit de 2020 à 2024 inclusivement¹⁶.

[18] En 2017, l'OACIQ a procédé à une inspection de Summum. Cette inspection a permis à l'OACIQ de constater l'existence de nombreux manquements à la loi et à la réglementation alors en vigueur de la part de ce cabinet en courtage hypothécaire, de son dirigeant et des représentants qui y étaient rattachés.

[19] Essentiellement parce qu'aucun des correctifs requis à la suite de cette inspection n'avait été mis en place de manière satisfaisante par Summum et son dirigeant, Jean-François Lavoie¹⁷, des procédures juridiques furent initiées par l'OACIQ à leur encontre. Summum et Jean-François Lavoie furent subséquemment trouvés coupables de tous les chefs d'infraction portés contre eux¹⁸ et, en mars 2021, l'OACIQ imposa à Summum une amende de 15 000 \$ et une amende de 12 000 \$ à Jean-François Lavoie, en plus de suspendre pour 90 jours son certificat dans la discipline du courtage hypothécaire¹⁹.

[20] Cette décision de l'OACIQ fut confirmée par la Cour du Québec²⁰ et le certificat en courtage hypothécaire de Jean-François Lavoie fut suspendu du 16 février au 16 mai 2022²¹.

[21] Par la suite, soit le 20 janvier 2023, l'Autorité décide — dans l'intérêt public et en tenant compte de ses antécédents — d'assortir le certificat en courtage hypothécaire de Jean-François Lavoie des conditions suivantes pour une période de 3 ans²² :

¹³ *Autorité des marchés financiers c. Lavoie*, 2025 QCTMF 78. .

¹⁴ Pièce D-1.

¹⁵ Pièce D-1.

¹⁶ Pièces D-2, D-2-B et D-127-B.

¹⁷ Pièce D-122.

¹⁸ Pièce D-3.

¹⁹ Pièce D-4.

²⁰ Pièce D-5.

²¹ Pièces D-8 et D-9.

²² Pièce D-12. Cette décision fut confirmée par la Cour d'appel (pièce D-14-B).

- Être rattaché à un cabinet dont il n'est pas le dirigeant responsable ;
- Agir sous la supervision du dirigeant responsable du cabinet auquel il serait rattaché ;
- Ne pas agir à titre d'administrateur, de signataire autorisé ou de correspondant pour tout cabinet inscrit auprès de l'Autorité.

[22] Le 30 janvier 2023, Jean-Mathieu Lavoie est nommé dirigeant responsable²³ de Summum en remplacement de son père, Jean-François Lavoie, lequel demeure toutefois administrateur²⁴, et ce, en contravention flagrante avec une des conditions imposées à son certificat d'exercice par l'Autorité et donc en contravention avec l'article 468 (1 °) de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*. Il est aussi important de noter que Jean-François Lavoie demeure alors l'actionnaire majoritaire de Summum.

[23] Pour le Tribunal, il est manifeste que la décision de procéder à la nomination de Jean-Mathieu Lavoie comme nouveau dirigeant responsable de Summum, le 30 janvier 2023, n'a pu être prise par Summum sans le consentement de Jean-François Lavoie qui en est administrateur et actionnaire majoritaire. Il en est de même de la décision de Jean-Mathieu Lavoie de s'engager à agir à titre de superviseur de son père, Jean-François Lavoie, et ce, afin de satisfaire une des conditions imposées par l'Autorité au certificat de courtage hypothécaire de Jean-François Lavoie²⁵.

[24] Subséquemment, l'Autorité décide de procéder à une inspection de Summum et, le 31 août 2023, en informe par écrit celui qui en était alors officiellement son dirigeant responsable, Jean-Mathieu Lavoie²⁶.

[25] S'ensuivit une véritable saga, décrite dans une abondante documentation²⁷, laquelle étale un manque flagrant de collaboration de Summum et de sa direction avec l'équipe d'inspection de l'Autorité qui se traduit notamment par des défauts répétés de fournir des documents importants requis par les inspecteurs de l'Autorité et de respecter les délais imposés par l'Autorité pour fournir ces documents, le tout constituant un manquement flagrant aux articles 106 et 111 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

[26] Cette situation est devenue à ce point intolérable au regard de l'intérêt public que l'Autorité décida d'initier une enquête en bonne et due forme visant tous les intimés dans cette affaire. À la lumière des informations recueillies, elle a ensuite déposé un Acte introductif auprès du Tribunal, dans lequel elle demande maintenant que soient prononcées diverses ordonnances à l'encontre des intimés. Ces ordonnances ont une portée préventive, protectrice et dissuasive. Leur objectif est de protéger l'intérêt public,

²³ Pièce D-1 et témoignage de Jean-Mathieu Lavoie à l'audience le 27 novembre 2025.

²⁴ Pièces D-2, D-2-B, D-127-B).

²⁵ Pièce D-118.

²⁶ Pièce 110.

²⁷ Notamment les pièces D-111 à D-116.

et particulièrement les personnes qui utilisent les services de courtage hypothécaire de Summum.

[27] Le Tribunal est d'avis que les manquements à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et à sa réglementation qui furent constatés lors de l'inspection que l'Autorité a réussi à compléter partiellement durant l'automne de 2023, en dépit du manque de collaboration de Summum et de sa direction, sont graves et nombreux. Le Tribunal souligne qu'un nombre significatif de ces manquements avaient déjà été constatés dans le cadre de l'inspection effectuée par l'OACIQ, en 2017 et, constate que ces manquements n'avaient aucunement été corrigés²⁸.

[28] Tous ces manquements furent décrits en détail au Tribunal lors du témoignage d'une inspectrice de l'Autorité durant l'audience. Les manquements qui comportent un risque élevé ou moyen pour la protection du public sont présentés dans un bilan de constats préliminaires produit en preuve par l'Autorité²⁹ et se résument comme suit :

- Transmission tardive et incomplète de documents à l'Autorité, collaboration défaillante et entrave³⁰ ;
- Défaut de Jean-Mathieu Lavoie d'assumer pleinement son rôle de dirigeant responsable³¹ ;
- Défaut de gérer ses activités de manière structurée³² ;
- Non-respect par Jean-Mathieu Lavoie des obligations relatives à la supervision rapprochée, en particulier celle de son père, Jean-François Lavoie)³³ ;
- Supervision générale et mesures de contrôle absentes³⁴ ;
- Non-respect des obligations relatives à la période probatoire³⁵ ;
- Manuel de politiques et de procédures absent³⁶ ;
- Défaut de déclarer et de mettre à jour ses liens d'affaires³⁷ ;
- Conflits d'intérêts et prêts d'argent à des clients³⁸ ;

²⁸ Pièce D-122.

²⁹ Pièce D-117.

³⁰ Manquements notamment aux article 106 et 468 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

³¹ Manquement à l'article 85 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

³² Manquements notamment aux articles 84 à 86 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

³³ Manquements notamment à l'article 220 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

³⁴ Manquements notamment aux article 84 à 86 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

³⁵ Manquements aux articles 31 à 50 du *Règlement relatif à la délivrance et au renouvellement du certificat de représentant*, RLRQ, c. D-9.2, r. 7.

³⁶ Manquements notamment aux article 84 à 86 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

³⁷ Manquement à l'article 9 du *Règlement relatif à l'inscription d'un cabinet, d'un représentant autonome et d'une société autonome*, RLRQ, c. D-9.2, r.15 ;

³⁸ Manquement aux articles 16 et 84 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et aux articles 16.1, 16.2, 16.5 et 16.6 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*.

- Absence de procédure dans le traitement de la clientèle vulnérable³⁹ ;
- Pratiques inadéquates en matière de protection des renseignements personnels⁴⁰ ;
- Défauts en matière de divulgation des honoraires et de partage de commissions⁴¹ ;
- Défaut de divulguer les prêteurs⁴² ;
- Représentations non conformes⁴³ ;
- Dénomination sociale non déclarée⁴⁴ ;
- Absence de plan de réhabilitation de la situation financière (relatif à un financement obtenu auprès d'un prêteur privé)⁴⁵ ;
- Politique portant sur le traitement des plaintes et le règlement des différends non conforme⁴⁶ ;
- Traitement des dossiers de plaintes non conforme et non équitable⁴⁷ ;
- Absence de registre des plaintes⁴⁸ ;
- Défaut de déclarer les plaintes à l'Autorité⁴⁹ ;
- Sécurité informatique déficiente⁵⁰ ;
- Plan de continuité des affaires incomplet⁵¹ ;
- Défaut de divulgation d'une autre occupation⁵².

³⁹ Manquements notamment aux articles 84 à 86 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

⁴⁰ Manquements aux articles 89, 91 et 113 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et à l'article 18 du *Règlement sur la tenue et la conservation des livres et registres*, RLRQ, c. D-9.2, r. 19.

⁴¹ Manquements aux articles 9.4, 16.7, 16.11 et 16.12 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*.

⁴² Manquements aux articles 9.6 et 16.7 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*.

⁴³ Manquements aux articles 1 à 11 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome*, et aux articles 10 à 12 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*.

⁴⁴ Manquements à l'article 1 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome*.

⁴⁵ Manquements aux articles 16.2 à 16.9 16.11 et 16.13 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*.

⁴⁶ Manquements aux articles 103 à 103.7 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

⁴⁷ Manquements aux articles 103 à 103.7 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

⁴⁸ Manquements aux articles 103 à 103.7 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

⁴⁹ Manquements aux articles 103 à 103.7 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

⁵⁰ Manquements à l'article 13 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* et à l'article 3 du *Règlement sur la tenue et la conservation des livres et registres*, RLRQ, c. D-9.2, r. 19.

⁵¹ Manquement à l'article 84 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

⁵² Manquement aux articles 2 et 3 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome*, à l'article 62 du *Règlement relatif à la délivrance et au renouvellement du certificat de représentant*, RLRQ, c. D-9.2, r. 7 et à l'article 5.1 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*.

[29] À tous ces manquements, décrits d'une manière détaillée dans le bilan écrit de l'Autorité et dans le cadre du témoignage de son inspectrice, s'ajoute le témoignage de Jean-Mathieu Lavoie qu'il a livré durant l'audience.

[30] À cet égard, le Tribunal souligne l'élément important suivant.

[31] Jean-Mathieu Lavoie a, lors de son témoignage, indiqué que durant la période du 30 janvier 2023 au 1^{er} février 2024, alors qu'il exerçait officiellement les fonctions de dirigeant responsable de Summum auprès de l'Autorité, il a permis à son père, l'intimé Jean-François Lavoie, d'être indirectement la personne en autorité au sein de Summum, et ce, à l'insu de l'Autorité. Qui plus est, il a affirmé avoir fait défaut de respecter, durant toute cette période, les obligations qu'il avait d'assurer une supervision rapprochée des activités en courtage hypothécaire de son père, Jean-François Lavoie, soit une des conditions imposées par l'Autorité au certificat de courtage hypothécaire de Jean-François Lavoie.

[32] Par ailleurs, le Tribunal indique que, lorsque Jean-Mathieu Lavoie a quitté, ses fonctions de dirigeant responsable officiel de Summum, c'est une résolution du conseil d'administration de Summum — notamment signée par Jean-François Lavoie qui en est l'administrateur et l'actionnaire majoritaire — qui a désigné son jeune frère Jean-Mikael Lavoie, à peine sorti de l'adolescence avec un cours secondaire⁵³, à titre de nouveau dirigeant responsable officiel de ce cabinet⁵⁴.

[33] Or, Jean-Mikael Lavoie ne détient un certificat en courtage hypothécaire que depuis le 8 février 2023⁵⁵. Qui plus est, c'est Jean-Mathieu Lavoie qui a supervisé le stage de son frère à titre de représentant en courtage hypothécaire au sein de Summum et cette supervision, selon la preuve documentaire présentée au Tribunal et le témoignage de l'inspectrice de l'Autorité, fut entachée de lacunes importantes⁵⁶. Jean-Mikael Lavoie quittera ses fonctions de dirigeant officiel responsable de Summum le 21 novembre 2024⁵⁷.

[34] L'intimé Jean-Mikael Lavoie a témoigné durant l'audience et, de l'avis du Tribunal, il a livré un témoignage confus, dépourvu de crédibilité, durant lequel il utilisa très fréquemment les expressions « je ne me rappelle plus » et « je ne sais pas ».

[35] En d'autres termes, de l'avis du Tribunal, malgré les apparences et malgré même la décision⁵⁸ du Tribunal du 10 septembre 2024 d'entériner un accord suspendant le certificat de courtage hypothécaire de Jean-François Lavoie, celui-ci — de facto — n'a

⁵³ Pièce D-127-B, p. 4.

⁵⁴ Pièce D-127-B, p. 13.

⁵⁵ Pièce D-128.

⁵⁶ Pièce D-119.

⁵⁷ Pièce D-194.

⁵⁸ *Autorité des marchés financiers c. 9130-0954 Québec inc.*, 2024 QCTMF 61. .

jamais cessé de diriger les activités de Summum durant toute la période des faits reprochés, soit de 2020 à 2024 inclusivement.

[36] Pour le Tribunal, la responsabilité de l'intimé Jean-François Lavoie est centrale et très grave dans le présent dossier. À cet égard, le Tribunal souligne qu'il n'a pas hésité à faire jouer le rôle de dirigeants responsables factices de Summum à ses deux fils et à les manipuler selon ses volontés lorsque l'Autorité, dans l'intérêt de la protection du public, a décidé le 30 janvier 2023 qu'il ne devait plus continuer d'agir comme dirigeant responsable de Summum, lorsque l'Autorité a subséquemment décidé de procéder à une inspection de Summum en 2023 et même après que le Tribunal a suspendu son inscription en courtage hypothécaire le 10 septembre 2024.

[37] La résultante de ces agissements et du manque de coopération flagrant avec le régulateur, en particulier durant son inspection, démontré par les intimés Summum, Jean-François Lavoie, Jean-Mathieu Lavoie et Jean-Mikael Lavoie, a été la poursuite d'une cascade de manquements à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et à sa réglementation de la part du cabinet en courtage hypothécaire Summum, de sa direction et de tous les représentants rattachés à ce cabinet qui sont des intimés dans le cadre du présent dossier, et ce, au moins durant la période des faits reprochés.

[38] La résultante a aussi été que de nombreux clients de Summum furent, durant cette période, victimes de ces manquements importants.

[39] Par conséquent, pour les fins de la présente décision, le Tribunal en arrive à la conclusion que les intimés Summum, Jean-François Lavoie, et Jean-Mikael Lavoie ont commis des manquements graves aux articles 85, 86, 106, 111 et 468 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*. Pour ce qui a trait à Jean-Mathieu Lavoie, le Tribunal rappelle qu'il a entériné un accord par sa décision du 24 novembre 2025⁵⁹, dans laquelle il a alors prononcé — dans l'intérêt public — des ordonnances à son égard.

Les manquements graves reliés aux clients de Summum, de Jean-François Lavoie et de Jean-Mikael Lavoie

[40] Dans le cadre de la présente décision, le Tribunal n'aborde pas les manquements à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et à sa réglementation commis par les intimés Jean-Mathieu Lavoie, Jean-François Soucy et Alexandre Bond, car ces manquements ont déjà fait l'objet de décisions du Tribunal⁶⁰.

[41] Par ailleurs, l'Acte introductif remodifié de l'Autorité fait référence à 18 dossiers détaillés de clients de Summum impliquant 23 personnes et, durant l'audience, le Tribunal a entendu le témoignage de 11 de ces personnes, lesquelles sont reliées spécifiquement à 10 dossiers clients de Summum,

⁵⁹ *Autorité des marchés financiers c. Lavoie*, 2025 QCTMF 78.

⁶⁰ *Autorité des marchés financiers c. Bond*, 2025 QCTMF 76 ; *Autorité des marchés financiers c. Soucy*, 2025 QCTMF 77 ; *Autorité des marchés financiers c. Lavoie*, 2025 QCTMF 78.

[42] De l'avis du Tribunal, tous ces clients constituaient une clientèle vulnérable, en particulier parce qu'ils se trouvaient dans une situation financière difficile au moment où ils furent approchés par un représentant de Summum.

[43] Tous ces dossiers clients impliquèrent l'utilisation, par le cabinet en courtage hypothécaire Summum et par tous les autres intimés qui étaient alors des représentants rattachés à ce cabinet, de contrats de courtage hypothécaire qui incluaient une variété de clauses similaires prévues par un contrat modèle⁶¹. Une copie de ce contrat modèle fut fournie par Summum aux inspecteurs de l'Autorité durant l'inspection.

[44] Ce contrat modèle inclut notamment les clauses suivantes :

1. « À noter que l'agence n'est pas responsable si le taux est plus élevé qu'inscrit sur le plan d'économies advenant une hausse du taux directeur et/ou un crédit plus faible, et ce, même si les paiements ne sont pas les mêmes et sont plus élevés. » ;
2. « Le contrat de courtage reste alors en vigueur et les honoraires sont payables selon l'entente, advenant une cancelation ou annulation du/des client(s) » ;
3. « Veuillez noter qu'en cas de refus de l'institution financière choisie, le contrat reste valide jusqu'à l'obtention d'économies dans votre dossier. » ;
4. « L'Emprunteur s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas directement ou indirectement : 1. Obtenir un prêt par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne que l'agence 2. Devenir partie à une entente visant à obtenir un prêt sans l'intermédiaire de l'agence » ;
5. « Dans le cas où le client déciderait de mettre fin au contrat une fois signé, les honoraires seront à rembourser pour que l'annulation soit valide. » ;
6. « Une annulation sera alors sujette au paiement des honoraires prévus au document de plan d'économies, joint au présent contrat de courtage » ;
7. « Le contrat de courtage est valide 14 mois après la signature de la présente. À défaut d'une stipulation quant à sa date d'expiration, le présent contrat expire 14 mois après sa signature ».

[45] Le Tribunal est d'avis que toutes ces clauses sont incompatibles avec les obligations prévues aux articles 16 et 84 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, aux articles 4, 5 et 8 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* et à l'article 16.5 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*, et ce, pour les motifs suivants :

- Les clauses 1 et 2 sont nettement abusives puisque le client devra payer les frais de courtage même si le prêt hypothécaire obtenu prévoit un taux d'intérêt et des

⁶¹ Pièce D-125.

mensualités plus élevés que ce qui a été entendu avec le client et donc qui ne lui conviendrait pas ;

- La combinaison des clauses susmentionnées fait aussi en sorte que les frais de courtage hypothécaire demeurent payables même si le travail du courtier n'a pas été effectué, soit l'obtention d'un financement hypothécaire pour le client ;
- Qui plus est, le client demeure contractuellement lié à Summum pour 14 mois même si le financement hypothécaire n'a pas été obtenu ;
- Summum s'étant spécialisé dans le refinancement hypothécaire de clients particulièrement endettés, il est déraisonnable de contractuellement lier une telle clientèle à un même cabinet pour une longue durée, et ce, alors que les besoins financiers de ces clients sont pressants et que des alternatives sont parfois rapidement disponibles.

[46] Par conséquent, le Tribunal est d'avis que le cabinet Summum a commis des manquements à l'article 84 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et aux articles 4, 5 et 8 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* en profitant de la grande vulnérabilité financière de sa clientèle pour lui faire signer des contrats de courtage comportant ces clauses abusives au seul avantage de Summum et de ses représentants en courtage hypothécaire.

[47] Le Tribunal est aussi d'avis que les intimés Jean-François Lavoie et Jean-Mikael Lavoie — à titre de représentants en courtage hypothécaire de Summum — ont commis des manquements à l'article 16 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et de l'article 16.5 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants* lorsqu'ils ont fait signer des contrats incluant de telles clauses à leurs clients dans le cadre de la présente affaire. Ils ont de plus commis des manquements à l'article 84 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* — à titre de dirigeants responsables de Summum — en permettant l'utilisation de telles clauses dans les contrats de courtage hypothécaires de Summum durant la période des faits reprochés.

[48] De surcroît, le Tribunal estime que les intimés Jean-François Lavoie, Jean-Mikael Lavoie et Summum ont contrevenu à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* ainsi qu'à sa réglementation en omettant d'expliquer à leurs clients les frais de courtage liés aux contrats qu'ils leur faisaient signer. Ils ont aussi facturé des frais de courtage hypothécaire déraisonnables tout en profitant de l'ambiguïté de certaines clauses portant sur ces frais afin de s'avantager. À cet égard, le Tribunal retient de la preuve plusieurs éléments concernant les cas particuliers des clients suivants de ces intimés.

Pierre Tessier : client de Summum et de Jean-François Lavoie

[49] Le 4 novembre 2021, Jean-François Lavoie communique par téléphone avec Pierre Tessier pour discuter du refinancement hypothécaire de sa maison. Jean-François

Lavoie lui promet alors un refinancement qui lui permettrait aussi de payer autres dettes et lui laisserait en plus 20 000 \$ pour effectuer des travaux de rénovation de sa propriété.

[50] À la suite de ces représentations, Pierre Tessier signe électroniquement, le 4 novembre 2021, un contrat de courtage hypothécaire avec Summum. Jean-François Lavoie ne lui dit rien concernant des frais de courtage hypothécaire. Toutefois, le contrat susmentionné inclut, en particulier, les deux clauses suivantes :

- « Le Prêt hypothécaire sera avec honoraire calculer en pourcentage pour un pourcentage de 1 à 5 %, ou fixe, selon le dossier. Les services seront : envoie au notaire, consultation, analyse, opinion, service d'information, trouver prêt hypothécaire, tous les honoraires sont inclus à l'hypothèque et présenter avec l'Excel joint avec le contrat de courtage, les chiffres sont plus simples à lire dans la présentation en Excel, car le taux, paiement, économies mensuels, capitalisation du prêt, frais notaire, taxes, honoraires etc., sont présent, à noter l'Excel sera présenté en même temps que le contrat de courtage. Aucun argent sortant de votre poche, mais 100 % des calculs inclus dans les calculs présentés avec l'Excel. »
- « L'EMPRUNTEUR déclare avoir été informé que l'Agence pourrait recevoir une rétribution du prêteur avec lequel il se propose de négocier son hypothèque ou d'une autre personne ou d'un fournisseur de biens et services vers qui il aurait dirigé l'emprunteur. »

(Soulignements ajoutés)

[51] Le même jour, soit le 4 novembre 2021, Jean-François Lavoie fait électroniquement signer à Pierre Tessier un autre document intitulé « Plan d'économies »⁶² qui consiste essentiellement en un tableau multicolore présentant une mosaïque de rubriques et de chiffres en gros caractères, sauf pour l'expression « % de la rétribution 3.50 % », enfouie en petits caractères gris au milieu de cet ensemble, ainsi que pour la courte ligne, presque illisible, en caractères grisâtres et minuscules qui se lit comme suit :

« Nos honoraires pour le traitement et la négociation de votre dossier
10 203,38 \$ »

Aucune explication ne fut fournie à Pierre Tessier quant à cette « rétribution » et ces « honoraires ».

[52] Par ailleurs, le Tribunal souligne que les clauses 4 et 5 de ce « Plan d'économies » se lisent comme suit :

⁶² Pièce D-39.

« 4. Le montant mensuel comprend : honoraires, travail du notaire, assurance titre payé a 50 % par nous, service de reconstruction de crédit. Aucun argent ne sera à déboursé de votre part au notaire, tout est inclus dans votre paiement. »

« 5 — Votre montant mensuel de 1006 \$ comme dit tout a été inclus dedans, honoraires, notaires, crédit a refaire, assurance titre, pas de sommes a prévoir au notaire, je répète tout est prévu déjà rien a déboursé au notaire tout est prévu déjà dans le paiement. »

(Soulignements ajoutés)

[53] Le 4 janvier 2022, Jean-François Lavoie fait une demande de prêt hypothécaire pour Pierre Tessier auprès du Mouvement Desjardins (« Desjardins »).

[54] Le 10 janvier 2022, Pierre Tessier et sa conjointe, copropriétaire de la maison familiale, signent une lettre d'engagement hypothécaire conditionnelle avec Desjardins⁶³.

[55] Or, le 2 février 2022, au moment de passer chez la notaire pour signer l'acte hypothécaire⁶⁴ avec sa conjointe, Pierre Tessier apprend de la notaire qu'il doit déboursé une somme de 12 902,65 \$, soit une somme représentant des frais de courtage hypothécaires de 11 902,65 \$ pour Summum et son représentant Jean-François Lavoie ainsi que 1 000 \$ représentant une partie des honoraires de la notaire.

[56] Comme il n'a pas cette somme dans son compte bancaire et que sa situation financière est précaire, il n'a d'autre choix que de signer une reconnaissance de dette⁶⁵ en faveur de Summum pour un montant de 12 902, 65 \$, laquelle prévoit un taux d'intérêt annuel de 32 % sur toute balance impayée après 10 jours.

[57] Par la suite, Pierre Tessier — qui avait toujours compris qu'il n'aurait rien à payer en honoraire de courtage hypothécaire et en frais de notaire — se tourne vers Desjardins afin d'être conseillé pour la suite des choses.

[58] Desjardins l'informe alors que cette institution financière a déjà versé à Summum une rétribution pour le prêt hypothécaire consenti à Pierre Tessier et à sa conjointe dans le cadre du refinancement de leur résidence familiale. De plus, Desjardins lui conseille de ne pas payer la somme de 12 902,65 \$ que lui réclame Summum.

[59] À ce jour, cette somme demeure impayée et le dossier de Pierre Tessier avec Summum et Jean-François Lavoie a fait l'objet d'une enquête de l'Autorité.

Alain Dion : client de Summum et de Jean-François Lavoie

[60] En mai 2021, Jean-François Lavoie communique par téléphone avec Alain Dion, retraité depuis 2016, pour discuter du refinancement hypothécaire de sa maison. Jean-

⁶³ Pièce D-40.

⁶⁴ Pièce D-41.

⁶⁵ Pièce D-42.

François Lavoie lui promet alors un refinancement qui lui permettait de radier la 2^e hypothèque existant sur sa propriété, et ce, tout en payant toutes ses autres dettes.

[61] Jean-François Lavoie ne lui parle pas de frais de courtage hypothécaire autrement qu'en lui disant : « Ça ne te coûtera pas une cenne de tes poches ».

[62] Le 4 mai 2021, Summum transmet par courriel à Alain Dion un contrat de courtage hypothécaire que celui-ci signe électroniquement le même jour⁶⁶. Ce contrat inclut, en particulier, les deux clauses suivantes :

- « Le Prêt hypothécaire sera avec honoraire calculer en pourcentage pour un pourcentage de 2 à 5 %, selon le dossier. Les services seront : envoi au notaire, consultation, analyse, opinion, service d'information, trouver prêt hypothécaire, tous les honoraires sont inclus à l'hypothèque et présenter avec l'Excel joint avec le contrat de courtage, les chiffres sont plus simples à lire dans la présentation en Excel, car le taux. Paiement, économies mensuels, capitalisation du prêt, frais notaire, taxes, honoraires etc., sont présent, à noter l'Excel sera présenté en même temps que le contrat de courtage. Aucun argent sortant de votre poche, mais 100 % des calculs inclus dans les calculs présentés avec l'Excel »;
- « L'EMPRUNTEUR déclare avoir été informé que l'Agence pourrait recevoir une rétribution du prêteur avec lequel il se propose de négocier son hypothèque ou d'une autre personne ou d'un fournisseur de biens et services vers qui il aurait dirigé l'emprunteur.”.

(Soulignements ajoutés)

[63] Le même jour, soit le 4 mai 2021, Summum transmet aussi par courriel à Pierre Tessier trois documents distincts intitulés chacun « Plan d'économies »⁶⁷, lesquels consistent essentiellement en des tableaux multicolores présentant une mosaïque de rubriques et de chiffres en gros caractères, sauf pour l'expression « % de la rétribution 3.75 % », enfouie en petits caractères gris au milieu de chacun de ces ensembles ainsi que pour la courte ligne, presque illisible, en caractères grisâtres et minuscules qui se lit comme suit :

« Nos honoraires pour le traitement et la négociation de votre dossier
5 653,13 \$ »

[64] Aucune explication n'est fournie à Alain Dion par Jean-François Lavoie à l'égard de ces documents, en particulier pour ce qui concerne les mots « rétribution » et « honoraires » qui y apparaissent discrètement.

[65] Le 11 juillet 2021, Alain Dion signe électroniquement une lettre d'engagement hypothécaire conditionnelle avec TD Canada Trust⁶⁸.

⁶⁶ Pièce D-33.

⁶⁷ Pièce D-34.

⁶⁸ Pièce D-35.

[66] Entretemps, Alain Dion rencontre une représentante de la Banque Nationale, son prêteur hypothécaire actuel, laquelle lui offre de renégocier son prêt hypothécaire existant à des conditions favorables. Alain Dion accepte cette offre, et en informe Jean-François Lavoie par courriel le 30 juillet 2021⁶⁹.

[67] Subséquemment, Jean-François Lavoie informe Alain Dion qu'il doit lui payer ses frais de courtage hypothécaire et qu'il lui fera parvenir une facture. Par la suite, Pierre Dion reçoit une facture de Summum, au montant de 6 671 \$, laquelle est datée du 19 juillet 2021.

[68] Alain Dion — qui avait toujours compris qu'il n'aurait rien à payer en honoraire de courtage hypothécaire à Summum et à Jean-François Lavoie — se tourne alors vers la Banque Nationale afin d'être conseillé pour la suite des choses.

[69] La Banque Nationale lui conseille de porter plainte à l'Autorité.

[70] À ce jour, la somme de 6 671 \$ réclamée par la facture susmentionnée de Summum demeure impayée et le dossier d'Alain Dion avec Summum et Jean-François Lavoie a fait l'objet d'une enquête de l'Autorité.

Pierre Gauthier et Jacynthe Racine : clients de Summum et de Jean-Mikael Lavoie

[71] Au printemps 2023, Pierre Gauthier, retraité, et sa conjointe Jacynthe Racine souhaitent rembourser certaines créances et sont insatisfaits des services offerts par l'institution financière qui détient une première hypothèque sur leur résidence familiale. Ils prennent alors connaissance d'une publicité de Summum sur Internet et font une demande d'information par l'entremise du site Internet de Summum.

[72] Le 9 mai 2023, une employée de Summum communique avec eux par téléphone afin d'effectuer une cueillette d'informations sur leur situation financière⁷⁰.

[73] Le 11 mai 2023 à 11 h 6, Jean-Mikael Lavoie s'entretient par téléphone avec Pierre Gauthier et Jacynthe Racine. Il leur indique qu'il a trouvé « la meilleure solution » pour eux.

Le 11 mai 2023 à 11 h 15⁷¹, Jean-Mikael Lavoie leur transmet par courriel un contrat de courtage hypothécaire⁷² avec Summum qui inclut, en particulier, les clauses suivantes :

- « Le Prêt hypothécaire sera avec honoraires calculés en pourcentage, pour un pourcentage de 1 % à 5 %, ou fixe, selon le dossier. »
- « Tous les services reliés au processus hypothécaire sont compris dans l'hypothèque et n'engendre aucun frais supplémentaire de la part du client au

⁶⁹ Pièce D-36.

⁷⁰ Pièce D-180.

⁷¹ La preuve démontre que Summum utilisait un logiciel qui ne présentait pas l'heure correspondant au fuseau horaire de ses clients. L'heure apparaissant dans la présente décision est l'heure correspondant au fuseau horaire des clients de Summum.

⁷² Pièce D-181.

notaire. Les honoraires sont calculés en fonction de la difficulté du dossier ainsi que du savoir-faire du courtier. Le courtier a bien averti le client que le prêt serait avec honoraires et il consent à les payer en totalité s'il annule au cours de la demande alors que le courtier n'a pas épuisé toutes ses solutions ou que le financement a été obtenu même s'il y a une différence de taux relié à des circonstances que le courtier ne contrôle pas tel que : hausse du taux directeur, mauvais crédit, hausse ou baisse de taux, etc. Le cabinet n'est pas tenu responsable si le taux obtenu par le courtier diffère du taux au plan d'économie. »

- La Financière⁷³ s'engage à ne pas réclamer d'honoraires si nous ne trouvons pas de financement.
- « L'emprunteur s'engage, pendant la durée de ce contrat, à rembourser la rétribution prévue au plan d'économies. Dans le cas où le client déciderait de mettre fin au contrat une fois signé, les honoraires seront à rembourser pour que l'annulation soit valide. Le présent contrat de courtage a pour but de faire économiser le client et La Financière impliquera 100 % des effectifs à sa disposition. Une annulation sera alors sujette au paiement des honoraires prévus au document de plan d'économies, joint au présent contrat de courtage. »
- « Le contrat de courtage est valide 14 mois après la signature de la présente. »
- « L'emprunteur déclare avoir été informé que l'agence pourrait recevoir une rétribution du prêteur avec lequel il se propose de négocier son hypothèque ou d'une autre personne ou d'un fournisseur de biens et services vers qui il aurait dirigé l'emprunteur. »

(Soulignements ajoutés)

[74] Le 11 mai 2023 à 11 h 15⁷⁴, Jean-Mikael Lavoie leur transmet aussi par courriel un document intitulé « Plan d'économies »⁷⁵, lequel consiste essentiellement en un tableau multicolore présentant une mosaïque de rubriques et de chiffres en gros caractères, sauf pour l'expression « % de la rétribution 5,00 % », enfouie en petits caractères gris au milieu de cet ensemble, ainsi que pour la courte ligne, presque illisible, en caractères grisâtres et minuscules qui se lit comme suit, le tout sans explication fournie quant à la « rétribution » et aux « honoraires » :

« Nos honoraires pour le traitement et la négociation de votre dossier
12 037,40 \$ »

[75] Jean-Mikael Lavoie insiste alors sur les économies potentielles à réaliser et sur l'importance de procéder rapidement. Toutefois, il ne dit rien à Pierre Gauthier et Jacynthe

⁷³ Une des raisons sociales utilisées par Summum (voir pièce D-2).

⁷⁴ La preuve démontre que Summum utilisait un logiciel qui ne présentait pas l'heure correspondant au fuseau horaire de ses clients. L'heure apparaissant dans la présente décision est l'heure correspondant au fuseau horaire des clients de Summum.

⁷⁵ Pièce D-181.

Racine concernant des frais de courtage et il ne leur laisse pas le temps de lire attentivement le contrat de courtage hypothécaire et le « Plan d'économies » qu'il leur a fait parvenir.

[76] Sous la pression de Jean-Mikael Lavoie, Pierre Gauthier et Jacynthe Racine signent électroniquement ces documents le 11 mai à 11 h 23⁷⁶, soit 8 minutes après les avoir reçus par courriel de Jean-Mikael Lavoie⁷⁷.

[77] Une fois l'appel téléphonique terminé avec Jean-Mikael Lavoie, Pierre Gauthier et Jacynthe Racine impriment une copie du contrat de courtage hypothécaire et du « Plan d'économies » que celui-ci leur a transmis et ils prennent le temps nécessaire pour les lire attentivement.

[78] Ils comprennent alors que non seulement des frais de courtage hypothécaire de plus de 12 000 \$ leur seront réclamés par Summum mais que le prêt hypothécaire prévu au « Plan d'économies » portera intérêts au taux de 6 % alors que leur prêt hypothécaire actuel est à 2 % d'intérêts.

[79] Peu après, le 11 mai 2023, Pierre Gauthier et Jacynthe Racine tentent alors, sans succès, de rejoindre Jean-Mikael Lavoie afin de faire annuler le contrat de courtage hypothécaire susmentionné.

[80] Le 12 mai 2023, Pierre Gauthier décide de communiquer avec l'Office de protection du consommateur (« OPC »). Un représentant de l'OPC l'informe alors que c'est l'Autorité des marchés financiers qui est l'organisme compétent en matière de courtage hypothécaire. Pierre Gauthier appelle donc l'Autorité, explique sa situation et complète un formulaire de plainte concernant Summum et Jean-Mikael Lavoie.

[81] Le 14 mai 2023, Pierre Gauthier et Jacynthe Racine communiquent avec Jean-Mikael Lavoie par courriel et lui demande l'annulation du contrat de courtage hypothécaire qu'il leur a fait électroniquement signer, et ce, tout en l'informant de leur démarche auprès de l'Autorité⁷⁸.

[82] Le 12 juin 2023, Jean-Mikael Lavoie rejoint par téléphone Pierre Gauthier et Jacynthe Racine. Il les informe alors qu'ils doivent lui payer ses honoraires de courtage hypothécaire de quelque 12 000 \$. Ceux-ci l'informent alors qu'ils ont porté plainte auprès de l'Autorité et qu'ils n'ont pas l'intention de payer ces frais⁷⁹.

⁷⁶ La preuve démontre que Summum utilisait un logiciel qui ne présentait pas l'heure correspondant au fuseau horaire de ses clients. L'heure apparaissant dans la présente décision est l'heure correspondant au fuseau horaire des clients de Summum.

⁷⁷ Pièce D-181.

⁷⁸ Pièce D-183.

⁷⁹ Pièces D-184 et D-170.

[83] Peu après cette conversation téléphonique, le 12 juin 2023, Jean-Mikael Lavoie donne instruction à Summum de préparer la facture numéro C26B2900, au montant de 13 839,54 \$, pour Pierre Gauthier et Jacynthe Racine⁸⁰.

[84] Le 20 juin 2023, une employée de Summum transmet par courriel une copie de cette facture à Pierre Gauthier et Jacynthe Racine⁸¹ en leur donnant 48 heures pour conclure « une entente », sans quoi leur dossier sera transmis « au recouvrement ».

[85] À ce jour, la somme de 13 839,54 \$ réclamée par la facture susmentionnée de Summum demeure impayée et le dossier de Pierre Gauthier et Jacynthe Racine a fait l'objet d'une enquête de l'Autorité.

Patrick Saindon et Martine Boutet : clients de Summum et de Jean-Mikael Lavoie

[86] Durant l'été de 2023, Patrick Saindon et Martine Boutet reçoivent par courrier postal une publicité de Summum. Ils communiquent alors avec ce cabinet de courtage hypothécaire par téléphone afin d'avoir plus d'informations sur la possibilité de payer certaines créances en effectuant un refinancement hypothécaire.

[87] Le 12 juillet 2023, une employée de Summum communique avec eux par téléphone afin d'effectuer une cueillette d'informations sur leur situation financière⁸².

[88] Le 19 juillet 2023 à 14 h 22, Jean-Mikael Lavoie s'entretient, pendant 11 minutes, par téléphone avec Patrick Saindon et Martine Boutet, et ce, afin de leur présenter une proposition de refinancement hypothécaire qui leur permettrait de payer certaines de leurs dettes⁸³.

[89] Le 19 juillet 2023 à 14 h 26⁸⁴, durant la conversation téléphonique susmentionnée, Jean-Mikael Lavoie leur transmet par courriel un contrat de courtage hypothécaire avec Summum ainsi qu'un document intitulé « Plan d'économies ». Il leur demande alors de signer électroniquement ces documents sur le champ, ce que font Patrick Saindon et Martine Boutet, à 14 h 27⁸⁵, soit 5 minutes après le début de la conversation, et ce, sans avoir eu le temps de les lire attentivement⁸⁶.

[90] Durant cette conversation de 11 minutes le 19 juillet 2023, Patrick Saindon et Martine Boutet comprennent des courtes explications fournies par Jean-Mikael Lavoie que le contrat ne les obligeait à rien s'ils décidaient plus tard de ne pas aller de l'avant

⁸⁰ Pièces D-185 et D-186.

⁸¹ Pièce D-187.

⁸² Pièce D-168.

⁸³ Pièce D-170.

⁸⁴ La preuve démontre que Summum utilisait un logiciel qui ne présentait pas l'heure correspondant au fuseau horaire de ses clients. L'heure apparaissant dans la présente décision est l'heure correspondant au fuseau horaire des clients de Summum.

⁸⁵ La preuve démontre que Summum utilisait un logiciel qui ne présentait pas l'heure correspondant au fuseau horaire de ses clients. L'heure apparaissant dans la présente décision est l'heure correspondant au fuseau horaire des clients de Summum.

⁸⁶ Pièce D-171.

avec ce qui était proposé. Qui plus est, selon Patrick Saindon et Martine Boutet, la clause d'exclusivité de 14 mois ne leur a pas été clairement expliquée par Jean-Mikael Lavoie, pas plus que tout ce qui a trait à ses honoraires.

[91] À cet égard, le Tribunal note que Jean-Mikael Lavoie a affirmé aux enquêteurs de l'Autorité :

« Je ne passerai pas dix (10) minutes au téléphone. Le client, ce que je vais lui dire, ce que je vais lui dire c'est les grandes lignes. »⁸⁷

[92] Or, le contrat de courtage hypothécaire transmis par Jean-Mikael Lavoie à Patrick Saindon et Martine Boutet inclut, en particulier, les clauses suivantes :

- « Le Prêt hypothécaire sera avec honoraires calculés en pourcentage, pour un pourcentage de 1 % à 5 %, ou fixe, selon le dossier. »
- « Tous les services reliés au processus hypothécaire sont compris dans l'hypothèque et n'engendre aucun frais supplémentaire de la part du client au notaire. Les honoraires sont calculés en fonction de la difficulté du dossier ainsi que du savoir-faire du courtier. Le courtier a bien averti le client que le prêt serait avec honoraires et il consent à les payer en totalité s'il annule au cours de la demande alors que le courtier n'a pas épuisé toutes ses solutions ou que le financement as été obtenu même s'il y a une différence de taux relié à des circonstances que le courtier ne contrôle pas tel que : hausse du taux directeur, mauvais crédit, hausse ou baisse de taux, etc. Le cabinet n'est pas tenu responsable si le taux obtenu par le courtier diffère du taux au plan d'économie. »
- « La Financière⁸⁸ s'engage à ne pas réclamer d'honoraires si nous ne trouvons pas de financement. »
- « L'emprunteur s'engage, pendant la durée de ce contrat, à rembourser la rétribution prévue au plan d'économies. Dans le cas où le client déciderait de mettre fin au contrat une fois signé, les honoraires seront à rembourser pour que l'annulation soit valide. Le présent contrat de courtage a pour but de faire économiser le client et La Financière impliquera 100 % des effectifs à sa disposition. Une annulation sera alors sujette au paiement des honoraires prévus au document de plan d'économies, joint au présent contrat de courtage. »
- « Le contrat de courtage est valide 14 mois après la signature de la présente. »
- « L'emprunteur déclare avoir été informé que l'agence pourrait recevoir une rétribution du prêteur avec lequel il se propose de négocier son hypothèque ou d'une autre personne ou d'un fournisseur de biens et services vers qui il aurait dirigé l'emprunteur. »

⁸⁷ Pièce D-173.

⁸⁸ Une des raisons sociales utilisées par Summum (voir pièce D-2).

(Soulignements ajoutés)

[93] Par ailleurs, le « Plan d'économies »⁸⁹ transmis par Jean-Mikael Lavoie à Patrick Saindon et Martine Boutet qui consiste essentiellement en un tableau multicolore présentant une mosaïque de rubriques et de chiffres en gros caractères, sauf pour l'expression « % de la rétribution 2.50 % », enfouie en petits caractères gris au milieu de cet ensemble, ainsi que pour la courte ligne, presque illisible, en caractères grisâtres et minuscules qui se lit comme suit :

« Nos honoraires pour le traitement et la négociation de votre dossier
7840,00 \$ »

[94] Le 2 août 2023, Patrick Saindon et Martine Boutet prennent connaissance d'une proposition de refinancement hypothécaire provenant de la Banque Nationale, laquelle est basée sur le plan de refinancement proposé par Summum, et — après un examen attentif leur permettant de notamment constater l'ampleur des pénalités financières à payer — ils décident de ne pas aller de l'avant.

[95] Ils en informent alors la Banque Nationale qui relaie cette information à Summum le même jour⁹⁰.

[96] S'ensuit, entre le 9 août et le 5 septembre 2023, un échange de messages textes et de courriels entre Jean-Mikael Lavoie, d'autres employés de Summum, la Banque Nationale, Patrick Saindon et Martine Boutet⁹¹.

[97] Durant ces échanges, Patrick Saindon et Martine Boutet cherchent notamment à obtenir de la Banque Nationale le montant ou le pourcentage de commission que reçoit Summum et Jean-Mikael Lavoie dans le cadre de la transaction proposée⁹².

[98] Subséquemment, une employée de Summum communique avec Patrick Saindon et Martine Boutet pour leur offrir un rabais de 2 000 \$ sur les honoraires que leur réclame alors ce cabinet de courtage hypothécaire⁹³.

[99] À ce jour, Patrick Saindon et Martine Boutet ont décidé d'attendre la date d'expiration de leur prêt hypothécaire actuel pour le renégocier et les honoraires réclamés par Summum demeurent impayés.

[100] Enfin, le dossier de Patrick Saindon et de Martine Boutet avec Summum et Jean-Mikael Lavoie a fait l'objet d'une enquête de l'Autorité.

[101] Le Tribunal souligne que le *modus operandi* utilisé par les intimés avec les clients susmentionnés, avec tous ceux que le Tribunal a entendus comme témoins durant

⁸⁹ Pièce D-172.

⁹⁰ Pièce D-175.

⁹¹ Pièces D-176 à D-178.

⁹² Pièce D-177.

⁹³ Pièce D-178.

l'audience et avec tous les autres qui sont mentionnés dans l'Acte introductif de l'Autorité est similaire.

[102] D'une part, les honoraires précis reliés au service de courtage hypothécaire de Summum et de ses représentants ne sont pas contenus dans le contrat de courtage hypothécaire⁹⁴. Le montant précis représentant les frais de courtage hypothécaire n'apparaît que dans un document séparé, intitulé « Plan d'économies », et est enfoui dans une masse multicolore de chiffres et de rubriques de tailles variables sous la forme de deux courtes lignes, presque illisibles, en caractères grisâtres et minuscules : l'une présentant un pourcentage de « rétribution » et l'autre présentant un chiffre d' « honoraires ».

[103] D'autre part, le représentant de Summum laisse généralement peu ou pas de temps à ses clients pour prendre connaissance du contenu détaillé de ces documents. Il met constamment l'accent sur les économies potentielles à réaliser, évite de dire quoi que ce soit concernant sa « rétribution » ou ses « honoraires » ou prétend que le client n'aura rien à défrayer. Puis, il insiste pour que les clients signent rapidement ces documents. Enfin, si subséquemment les clients ne veulent plus aller de l'avant avec sa proposition, notamment parce qu'ils ont pris conscience des coûts importants impliqués sous la forme de pénalités financières, d'honoraires de courtage exorbitants ou les deux, le représentant leur indique alors que ses honoraires demeurent payables, et ce, en invoquant diverses clauses plus ou moins ambiguës du contrat de courtage et du « Plan d'économies ». En cas de refus persistant de payer ces honoraires, plusieurs clients ont rapporté qu'on les a menacés de plomber leur dossier de crédit auprès des agences d'évaluation de crédit (bureaux de crédit) et d'envoyer leurs factures d'honoraires à des firmes spécialisées en collection.

[104] Par conséquent, le Tribunal est d'avis que les intimés Jean-François Lavoie, Jean-Mikael Lavoie et Summum ont aussi commis des manquements à l'article 84 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et aux articles 4, 5 et 8 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* en faisant défaut d'expliquer adéquatement les frais de courtage qui étaient associés aux contrats de courtage qu'ils ont fait signer à leurs clients et en leur facturant des frais de courtage hypothécaire déraisonnables, le tout en profitant de l'ambiguïté de certaines clauses de ces contrats quant aux frais de courtage afin de se conférer un avantage.

[105] Le Tribunal est aussi d'avis que par ces agissements les intimés Jean-François Lavoie et Jean-Mikael Lavoie ont de surcroît commis des manquements à l'article 16 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* ainsi qu'aux articles 9.3, 16.2, 16.5, 16.7, 16.11, 16.12 et 16.13 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*.

⁹⁴ Généralement, seule une clause mentionnant un pourcentage variant de 1% à 5% est présente dans le contrat de courtage hypothécaire.

[106] Fait troublant, le Tribunal souligne que dans le cas de Summum et de Jean-François Lavoie, ces manquements commis durant la période des faits reprochés constituent essentiellement une récidive⁹⁵. Pour Jean-Mikael Lavoie, compte tenu de son jeune âge et de son expérience limitée, il s'agit d'une première.

[107] Le Tribunal souligne que la preuve révèle que Summum et ses représentants ont eu, durant la période des faits reprochés, une clientèle composée de plusieurs centaines de personnes. L'impact des méthodes délétères utilisées par Summum et ses représentants sur la réputation, la crédibilité et l'intégrité de l'industrie du courtage hypothécaire et sur sa clientèle n'est donc pas, de l'avis du Tribunal, négligeable.

Seconde question en litige : Le cas échéant, le Tribunal doit-il prononcer des ordonnances ayant pour but de protéger l'intérêt public ?

[108] Une preuve probante et prépondérante lui ayant permis de conclure que les intimés Summum, Jean-François Lavoie et Jean-Mikael Lavoie ont, durant la période de 2020 à 2024 inclusivement, commis de graves manquements aux articles 16, 84, 85, 86, 106, 111 et 468 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, aux articles 4, 5 et 8 du *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* et aux articles 9.3, 16.2, 16.5, 16.7, 16.11, 16.12 et 16.13 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*, le Tribunal est d'avis qu'il est dans l'intérêt public de prononcer à l'encontre de ces intimés un ensemble d'ordonnances de nature essentiellement protectrice, préventive et dissuasive.

[109] Ces ordonnances ont essentiellement pour but de protéger le public et, en particulier, les personnes vulnérables qui ont recours aux services de courtage hypothécaire contre les agissements de ces intimés et de dissuader ces intimés, ainsi que tous ceux qui souhaiteraient les imiter, de poursuivre d'illégales activités.

[110] Ces ordonnances ont aussi pour objectif de préserver la réputation, la crédibilité et l'intégrité de l'industrie des services de courtage hypothécaire, un secteur important de notre économie.

[111] Avant de prononcer ces ordonnances, le Tribunal en a évalué le caractère raisonnable au regard des objectifs recherchés, en particulier pour assurer la protection du public, et a considéré plusieurs critères⁹⁶.

[112] À la suite de cette évaluation, le Tribunal est d'avis que les ordonnances à l'égard des intimés Summum, Jean-François Lavoie et Jean-Mikael Lavoie qui sont recherchées dans les conclusions de l'Acte introductif remodifié⁹⁷ de l'Autorité permettront d'atteindre ces importants objectifs.

⁹⁵ Pièce D-5.

⁹⁶ Notamment *Autorité des marchés financiers c. Demers*, 2006 QCBDRVM 17.

⁹⁷ Daté du 5 décembre 2025.

[113] Les articles 93, 94 et 97 al. 2 (7^o) de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier* ainsi que des articles 115, 115.1 et 115.9 (2^o) de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* accordent au Tribunal tous les pouvoirs nécessaires pour prononcer de telles ordonnances.

[114] Les ordonnances que le Tribunal décide de prononcer contre les intimés susmentionnés dans le cadre de la présente affaire visent spécifiquement à :

- imposer aux intimés les pénalités administratives de nature dissuasive, tant au plan général que spécifique, suivantes : (i) 50 000 \$ à l'intimé cabinet en courtage hypothécaire Summum, (ii) 15 000 \$ à l'intimé Jean-François Lavoie, et (iii) 10 000 \$ à l'intimé Jean-Mikael Lavoie, le tout payable dans les 30 jours de la présente décision ;
- radier de façon permanente les inscriptions auprès l'Autorité de l'intimé Summum, à titre de cabinet dans la discipline du courtage hypothécaire⁹⁸, et de l'intimé Jean-François Lavoie dans la discipline du courtage hypothécaire ;
- ordonner à l'intimée Summum d'informer l'Autorité, dans les 10 jours de la présente décision, des démarches qu'elle entend entreprendre pour trouver un cabinet dûment inscrit prêt à accepter tous ses dossiers clients, livres et registres et, dans les 15 de la présente décision, de l'identité du nouveau cabinet désigné ;
- interdire à l'intimé Jean-Mikael Lavoie d'agir, directement ou indirectement, à titre de dirigeant responsable d'un cabinet, et ce, pour une période de 3 ans ;
- suspendre le certificat d'exercice de l'intimé Jean-Mikael Lavoie dans la discipline du courtage hypothécaire pour une période de 2 mois et assortir ce certificat des conditions suivantes :
 - À l'issue de la suspension susmentionnée, exercer ses activités sous la supervision stricte d'une personne nommée par le dirigeant responsable du cabinet auquel il sera rattaché pour une période de 1 an ;
 - Le représentant doit faire parvenir à l'Autorité, 30 jours avant l'expiration du délai de suspension de son certificat, une attestation de la part du dirigeant responsable du cabinet désignant la personne qui supervisera ses activités de représentant, le superviseur devant être préalablement approuvé par l'Autorité. Le cabinet désigné devra démontrer à la satisfaction de l'Autorité, la mise en place de mesures de conformité et de supervision. Au surplus, un rapport de supervision devra être transmis à l'Autorité mensuellement pour la durée de la supervision.

⁹⁸ L'avocat des intimés a indiqué au Tribunal durant l'audience que Summum n'avait plus l'intention de reprendre des activités de courtage hypothécaire.

[115] Les ordonnances susmentionnées prennent notamment en compte les facteurs aggravants suivants :

- Les récidives⁹⁹ de Summum et de Jean-François Lavoie constatées dans le cadre de la présente affaire ;
- Le risque important de récidive de la part de ces intimés, lequel est évalué en particulier à la lumière de ce qui suit ;
- La très grande responsabilité de Jean-François Lavoie, administrateur et actionnaire majoritaire de Summum, dans le cadre de la présente affaire. À cet égard, le Tribunal souligne qu'il n'a pas hésité à faire jouer le rôle de dirigeants responsables factices de Summum à ses deux fils, Jean-Mathieu Lavoie et Jean-Mikael Lavoie, et à les manipuler selon ses volontés lorsque l'Autorité, dans l'intérêt de la protection du public, a décidé le 30 janvier 2023 que Jean-François Lavoie ne devait plus continuer d'agir comme dirigeant responsable de Summum et a subséquemment décidé de procéder à une inspection de Summum en 2023;
- L'absence flagrante de collaboration de Summum et de son dirigeant responsable durant l'inspection de l'Autorité en 2023. Les manquements que les inspecteurs de l'Autorité ont identifiés, en dépit du manque de collaboration de Summum et de sa direction, sont graves et nombreux. Un nombre significatif de ces manquements avaient déjà été constatés dans le cadre d'une précédente inspection conduite par l'OACIQ, et ce, alors que cet organisme exerçait sa compétence sur le secteur du courtage hypothécaire¹⁰⁰ ;
- L'impact des méthodes délétères utilisées par Summum et ses représentants sur la réputation, la crédibilité et l'intégrité de l'industrie du courtage hypothécaire au Québec ainsi que sur sa clientèle vulnérable n'est pas négligeable, car, durant la période des faits reprochés, la clientèle de Summum se chiffrait en centaines de personnes.

[116] Par ailleurs, les ordonnances susmentionnées prennent en considération les facteurs atténuants suivants, à savoir, le jeune âge de Jean-Mikael Lavoie, son manque d'expérience et le fait que les manquements qui lui sont reprochés dans le cadre de la présente affaire constituent ses premiers manquements à la Loi sur la distribution de produits et services financiers et à sa réglementation ;

[117] Par conséquent, après avoir pris connaissance de la preuve et de l'argumentation que lui ont présentées les avocats des parties, le Tribunal décide qu'il est dans l'intérêt public d'essentiellement mettre en œuvre l'ensemble, des ordonnances recherchées par l'Autorité dans les conclusions de son Acte introductif remodifié, et ce, à l'exception de celles visant les intimés Jean-Mathieu Lavoie, Jean-François Soucy, Alexandre Bond et

⁹⁹ Pièce D-5.

¹⁰⁰ Pièce D-122.

ZéroDette inc. pour lesquels des ordonnances ont déjà été prononcées dans le cadre de décisions¹⁰¹ entérinant des accords que ces intimés ont conclus avec l'Autorité.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal administratif des marchés financiers, dans l'intérêt public et en vertu des articles 93, 94 et 97 al. 2 (7) de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier* ainsi que des articles 115, 115.1 et 115.9 (2) de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* :

ACCUEILLE les conclusions recherchées dans l'Acte introductif remodifié¹⁰² de l'Autorité des marchés financiers, et ce, de la manière suivante ;

IMPOSE à l'intimée 9130-0954 Québec inc. une pénalité administrative de cinquante mille dollars (50 000 \$), payable dans les trente (30) jours de la décision ;

RADIE l'inscription de l'intimée 9130-0954 Québec inc. à titre de cabinet dans la discipline du courtage hypothécaire ;

ORDONNE à l'intimée 9130-0954 Québec inc. d'informer l'Autorité des marchés financiers, dans les dix (10) jours de la présente décision, des démarches qu'elle entend entreprendre pour trouver un cabinet dûment inscrit prêt à accepter tous ses dossiers clients, livres et registres ;

ORDONNE à l'intimée 9130-0954 Québec inc. d'informer l'Autorité des marchés financiers, dans les quinze (15) jours de la présente décision, de l'identité du nouveau cabinet désigné ;

IMPOSE à l'intimé Jean-François Lavoie une pénalité administrative de quinze mille dollars (15 000 \$), payable dans les trente (30) jours de la décision ;

RADIE de façon permanente l'inscription de l'intimé Jean-François Lavoie dans la discipline du courtage hypothécaire ;

IMPOSE à l'intimé Jean-Mikael Lavoie une pénalité administrative de dix mille dollars (10 000 \$), payable dans les trente (30) jours de la décision ;

INTERDIT à l'intimé Jean-Mikael Lavoie d'agir, directement ou indirectement, à titre de dirigeant responsable d'un cabinet, et ce, pour une période de trois (3) ans ;

SUSPEND le certificat d'exercice de l'intimé Jean-Mikael Lavoie dans la discipline du courtage hypothécaire pour une période de deux (2) mois ;

ASSORTIT le certificat de Jean-Mikael Lavoie dans la discipline du courtage hypothécaire des conditions suivantes :

¹⁰¹ *Autorité des marchés financiers c. Bond*, 2025 QCTMF 76; *Autorité des marchés financiers c. Soucy*, 2025 QCTMF 77; *Autorité des marchés financiers c. Lavoie*, 2025 QCTMF 78.

¹⁰² Déposé au Tribunal le 9 décembre 2025.

- À l'issue de la suspension susmentionnée, exercer ses activités sous la supervision stricte d'une personne nommée par le dirigeant responsable du cabinet auquel il sera rattaché pour une période d'un (1) an ;
- Le représentant doit faire parvenir à l'Autorité, trente (30) jours avant l'expiration du délai de suspension de son certificat, une attestation de la part du dirigeant responsable du cabinet désignant la personne qui supervisera ses activités de représentant, le superviseur devant être préalablement approuvé par l'Autorité. Le cabinet désigné devra démontrer à la satisfaction de l'Autorité, la mise en place de mesures de conformité et de supervision. Au surplus, un rapport de supervision devra être transmis à l'Autorité mensuellement pour la durée de la supervision ;

AUTORISE l'Autorité des marchés financiers à percevoir les sommes d'argent qui sont imposées aux intimés à titre de pénalités administratives.

Jean-Pierre Cristel
Juge administratif

M^e Vanessa J. Goulet et M^e Emmanuelle Ouimet-Deslauriers
(Contentieux de l'Autorité des marchés financiers)
Pour l'Autorité des marchés financiers

M^e G. Marc Henry
(Quessy Henry St-Hilaire, avocats)
Pour les intimés Summum et Jean-François Lavoie

Jean-Mikael Lavoie
Se représentant seul.

Dates d'audience : 24 au 27 novembre 2025, 1^{er} au 4 décembre 2025 ainsi que les 9 et 10 décembre 2025.