

[Translation]

**DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE  
RELATIVEMENT AUX SANCTIONS**

ENTRE

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (l'« Association »)

- et -

Hubert LeBlanc

Date de l'audience : 18 janvier 2016, 10 h, par téléconférence

Lieu de l'audience : Salle de conférence de l'AAINB, Fredericton

Membres du Comité : Karl Merrill, Chair  
Kevin MacDonald  
Anne Smith  
Mona Payne  
Marc Richard, nommé par le gouvernement

Comparutions : Trisha Gallant, avocate de l'Association  
Edwin G. Ehrhardt, avocat de l'intimé

**RELATIVEMENT** aux accusations suivantes soumises par Trisha Gallant, procureure nommée par l'Association :

1. Dossier de plainte N° : 2014-003 – Vers le mois de novembre de 2011, Hubert LeBlanc n'a pas rendu ses services avec compétence et minutie conformément aux normes de compétence auxquelles il est raisonnable de s'attendre de la part d'un agent immobilier en insérant électroniquement la signature de son client sans son consentement pour accuser réception d'une déclaration de l'état d'une propriété.

Le tout étant exposé dans la plainte de [redacted] et Maxine Sha [redacted] datée du 25 février 2014, commettant de ce fait un acte d'inconduite professionnelle, en violation de l'article 12 du Code de déontologie du secteur immobilier (en vigueur à partir de mai 2011), et punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

violation de l'article 12 du Code de déontologie du secteur immobilier (en vigueur à partir de mai 2011), et punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

2. Dossier de plainte N° : 2014-004 – Vers le mois de mai de 2011, Hubert LeBlanc n'a pas rendu ses services avec compétence et minutie conformément aux normes de compétence auxquelles il est raisonnable de s'attendre de la part d'un agent immobilier en insérant électroniquement la signature de son client sans son consentement pour accuser réception d'une déclaration de l'état d'une propriété.

Le tout étant exposé dans la plainte de [redacted] datée du 26 février 2014, commettant de ce fait un acte d'inconduite professionnelle, en violation de l'article 12 du Code de déontologie du secteur immobilier (en vigueur à partir de mai 2011), et punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

Trisha Gallant a présenté le dossier au nom de l'Association.

Edwin Ehrhardt a présenté de dossier au nom de l'intimé, Hubert LeBlanc.

Le président a lu les accusations et toutes les parties ont reconnu la compétence du Comité pour tenir l'audience. M. Ehrhardt a confirmé que M. LeBlanc a admis les faits des accusations sans demander une audience sur le fond. Le Comité a donc tenu une audience sur les sanctions.

Le Comité a accepté la preuve documentaire suivante :

- Pièce 1 – Accusation telle que contenue dans l'avis d'audience.

### **Représentations :**

M<sup>me</sup> Gallant a présenté un point de vue historique concernant les plaintes. Entre le 25 février et le 24 mars 2014, sept plaintes séparées ont été déposées auprès de l'Association contre M. LeBlanc. Chaque plaignant soutenait que M. LeBlanc a coupé et inséré leur signature sans leur consentement. Dans la plupart des cas, des années se sont écoulées entre le moment de la transaction en question et le dépôt d'une plainte.

À la réception des sept plaintes, le comité des plaintes a engagé un enquêteur pour obtenir des détails. Après avoir examiné chaque plainte, les réponses et le rapport d'enquête, le comité des plaintes a transféré les sept plaintes au comité de discipline dans sa décision du 28 juillet 2015.

Dans sa préparation pour cette audience, Mme Gallant a dit avoir analysé tous les documents de plainte et le rapport d'enquête ainsi que mené des entrevues auprès des plaignants. Son analyse comprenait aussi une réflexion par rapport à son devoir professionnel comme avocate, défini par le Code de déontologie professionnelle du Barreau du Nouveau-Brunswick, plus particulièrement une citation du chapitre 8, observation 13(a) :

« Quand un avocat agit à titre de poursuivant dans une affaire criminelle ou quasi-criminelle, il est entendu qu'il s'acquitte d'une 25 charge publique pour le compte de l'État. En conséquence : (i) il ne doit tenter des poursuites criminelles ou quasi criminelles que s'il est convaincu que la preuve suffit pour fournir une perspective raisonnable de condamnation et que la poursuite 26 est compatible avec l'intérêt du public. »

M<sup>me</sup> Gallant a dit avoir conclu que, selon son opinion professionnelle, cinq des sept plaintes (2014-005, 2014-006, 2014-007, 2014-008 et 2014-011) ne comprenaient pas assez de preuves pour fournir une probabilité raisonnable de conviction. Par conséquent, les accusations telles que contenues dans l'audience sur les sanctions (pièce n° 1) n'incluent que les plaintes 2014-003 et 2014-004.

Dans ces deux dossiers, les plaignants ont affirmé ne pas avoir donné leur consentement d'insérer leur signature dans les documents immobiliers en question. Mme Gallant a dit que dans chaque cas, le dossier de transaction ne contenait pas la documentation nécessaire pour appuyer l'existence du consentement du plaignant afin que M. LeBlanc agisse en son nom.

Mme Gallant a dit que ce cas est sérieux, et a eu un effet négatif sur l'intérêt public. Elle a reconnu que M. LeBlanc a admis les faits des accusations, ce qu'elle a pris en compte en déterminant sa recommandation de sanctions et de remboursement des frais. Elle a recommandé une amende de 2 500 \$ et un remboursement des frais de 2 500 \$.

M. Ehrhardt a dit que M. LeBlanc sait qu'il n'a pas bien documenté son interaction avec ses clients et qu'il en est désolé, garantissant que ça ne se reproduira pas. M. Ehrhardt a aussi dit que M. LeBlanc accepte la recommandation d'amende et de remboursement des frais de Mme Gallant.

### **Constatations :**

Après avoir examiné la preuve, et étant donné la décision de l'intimé de procéder à une audience sur les sanctions de même que les représentations des parties, le Comité a conclu que l'intimé est coupable de manquement aux articles du Code de déontologie du secteur immobilier indiqués dans les accusations.

Le Comité ordonne par les présentes, conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, les mesures suivantes :

1. L'intimé, Hubert LeBlanc, devra verser à l'Association, dans les 30 jours suivant la date de la présente décision, la somme de 2 500 \$ en guise de sanction pour le manquement précédemment mentionné. Si le paiement de la sanction n'est pas reçu dans un délai de 30 jours, l'adhésion à l'Association sera automatiquement suspendue. Des frais de réintégration de 250 \$ plus TVH s'appliqueront alors, conformément à la pratique normale de réintégration de l'AAINB.
2. L'intimé, Hubert LeBlanc, devra verser à l'Association, dans les 30 jours suivant la date

de la présente décision, la somme de 2 500 \$ en guise de remboursement des frais encourus par l'Association durant la poursuite pour le manquement précédemment mentionné. Si le paiement du remboursement des coûts n'est pas reçu dans un délai de 30 jours, l'adhésion à l'Association sera automatiquement suspendue. Des frais de réintégration de 250 \$ plus TVH s'appliqueront alors, conformément à la pratique normale de réintégration de l'AAINB.

3. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le Comité de discipline demande au greffier de publier la présente décision sur le site Web de l'AAINB : [www.nbrea.ca](http://www.nbrea.ca).

En vertu du paragraphe 25(1) de la *Loi*, l'intimé peut faire appel de cette décision dans un délai de trente (30) jours suivant la date de la décision.

En date du 10 février 2016.

---

Karl Merrill, président, pour le Comité