

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE

En ce qui concerne l'audience du Comité disciplinaire tenue conformément au paragraphe 23(1) de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* (la « *Loi* ») :

ENTRE

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

- et -

Gerald Webster

Date de l'audience : 4 novembre 2016, à 14 h

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

Membres du comité : Kevin MacDonald, président
Karl Merrill
Anne Smith
Charlène Savoie
Marc Richard, nommé par le gouvernement

Ont comparu : John Townsend, c. r., avocat de l'Association

Une audience disciplinaire a été tenue le 4 novembre 2016 afin d'examiner les éléments de preuve relatifs à une plainte de faute professionnelle contre Gerald Webster. Les accusations contenues dans l'avis d'audience sont les suivants :

Entre le 12 mars et le 10 septembre 2015, inclusivement, Gerald Webster (« M. Webster »), membre de l'Association au sens de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, figurant au chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la *Loi*) :

- a) n'a pas protégé et défendu les intérêts de son client en ne traitant pas ce dernier de manière équitable; les détails sont les suivants :
 1. Le 27 mars 2015, M. Webster a établi une convention d'inscription à 189 000 \$ avec sa cliente, la plaignante, [REDACTED] (M^{me} A.), (à l'époque veuve de 80 ans) pour vendre sa maison (la « Propriété ») et lui a fait une fausse déclaration en lui disant que

si la Propriété n'était pas vendue dans un délai de 120 jours, il la lui achèterait pour 160 000 \$;

2. La propriété ne s'est pas vendue pendant le délai de 120 jours et M. Webster a refusé d'acheter la propriété comme il l'avait dit;
3. Suite à la déclaration faite par M. Webster – indiquée au paragraphe 1 – et à d'autres déclarations faites par celui-ci, M^{me} A. a accepté de louer un appartement (l'« Appartement ») à une personne sans lien de dépendance avec M. Webster puis a emménagé dans ledit appartement.
4. Pendant la période de la Convention d'inscription, M. Webster a baissé le prix de la propriété à plusieurs reprises sans l'autorisation de M^{me} A.
5. Suite aux déclarations indiquées aux paragraphes 1 et 3, M. Webster, qui entretenait une relation fiduciaire avec M^{me} A., lui a donné les instructions suivantes :
 - i. Laisser toutes les clés de la propriété sur le comptoir;
 - ii. Quitter la propriété;
 - iii. Laisser les meubles qu'elle ne pouvait pas apporter avec elle dans l'appartement afin qu'un commissaire-priseur les vende, et que 30 % du produit de la vente reviendraient à ce dernier, et les 70 % restants à M^{me} A.
6. M^{me} A. a suivi les instructions de M. Webster et a donc laissé les clés et les meubles dans la propriété avant d'emménager dans l'appartement.
7. Immédiatement après le 31 juillet 2015, M^{me} A. a téléphoné à M. Webster pour se renseigner auprès de ce dernier sur le chèque de 160 000 \$ indiqué au paragraphe 1 ci-dessus. M. Webster a répondu « qu'il fallait en discuter ».
8. Quelque temps après, en août 2015, M^{me} A. a de nouveau téléphoné à M. Webster pour se renseigner sur le produit de la vente de ses meubles. M. Webster a informé M^{me} A. qu'il avait embauché des nettoyeurs professionnels pour nettoyer la propriété et qu'il les avait payés en leur donnant les meubles.
9. L'inscription de la propriété, par M. Webster, s'est poursuivie; et celui-ci a seulement fait enlever le panneau « À vendre » dans le courant du mois de septembre 2015, alors qu'on lui avait demandé de le faire à plusieurs reprises.

10. Il a été déterminé, ultérieurement, que M. Webster avait demandé aux nettoyeurs d'embaucher [REDACTED] pour apporter les meubles à la décharge locale.

b) 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; les détails sont les suivants :

1. Voir le paragraphe (a) ci-dessus.

Comme il est indiqué dans la plainte [REDACTED], reçue par le registraire le 11 septembre 2015.

Les accusations font partie de l'avis d'audience, qui constitue la pièce 1.

M. MacDonald a fait remarquer que Gerald Webster n'était pas présent. La greffière, Carolyn Cameron, a confirmé que M. Webster avait reçu un avis d'audience. M. Townsend a demandé à la greffière de témoigner à ce sujet. Après avoir prêté serment, Mme Cameron a confirmé que M. Webster avait reçu un avis d'audience et que l'affidavit de signification fournie par l'huissière, [REDACTED], avait été remis au Comité; ce document constitue la pièce 2. Mme Cameron a ensuite confirmé que l'avis d'audience envoyé à M. Webster avait été retourné par la poste le 28 octobre 2016. La note suivante y était inscrite : « Envoyez cet avis à quelqu'un que ça intéresse ». Ledit avis d'audience comportant la note manuscrite constitue la pièce 3 – Réponse à l'avis d'audience. M. Townsend a déclaré qu'il ne faisait aucun doute que M. Webster avait reçu l'avis d'audience et qu'il y avait donné suite.

Les membres du Comité n'ont donné aucune objection quant à la poursuite de l'audience en l'absence de M. Webster.

M. Townsend a présenté le dossier au nom de l'Association.

Observations :

M. Townsend a indiqué que le Comité disciplinaire avait déclaré, dans sa décision du 21 juin 2016, que M. Webster était coupable d'accusations liées à une autre plainte (2016-003). Ultérieurement, dans la décision faisant suite à l'audience de sanctions du 27 septembre 2016, le Comité disciplinaire a imposé des sanctions à M. Webster, c'est-à-dire une amende de 5 000 \$, le maximum permis en vertu de la *Loi*, ainsi que 5 500 \$ pour l'évaluation des coûts. Conformément au paragraphe 23(5) de la *Loi*, le Comité recommande au Directeur de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs que M. Webster remplisse les conditions suivantes s'il décide de présenter une demande de permis d'agent immobilier :

1. M. Webster doit être membre en règle de l'Association, conformément au

paragraphe 18(1) de la *Loi*, après avoir payé tous les frais de pénalité et d'évaluation ainsi que rempli les exigences de formation applicables;

2. Le Directeur doit imposer à M. Webster les restrictions suivantes :
 - a) que M. Webster ne soit pas admissible à détenir un permis de gestionnaire;
 - b) si M. Webster réussit à obtenir un permis de vendeur, qu'il n'ait pas accès à des comptes en fiducie et que toutes ses activités en lien à des cautions soient rigoureusement supervisées par un gestionnaire agréé.

M. Townsend a déclaré que la Commission des services financiers et des services aux consommateurs avait également enquêté sur les incidents relatifs à la plainte 2016-003. Suite à son enquête, la Commission a suspendu le permis de gestionnaire de M. Webster le 29 juin 2016. Le 12 juillet 2016, la Commission a révoqué à la fois le permis de gestionnaire de M. Webster et le permis de l'agence Realty Executives Saint John (Unity Realty Inc.) pour une période d'un an.

M. Townsend a indiqué qu'il avait tenu compte, pendant la rédaction de ses observations pour l'audience d'aujourd'hui, des sanctions actuellement imposées à M. Webster ainsi que du fait que demander à la plaignante de témoigner pourrait nuire à sa santé. Par conséquent, M. Townsend a déclaré être d'avis qu'il serait dans l'intérêt public de demander au Comité disciplinaire d'abandonner les accusations portées contre M. Webster. Il a expliqué que le dossier serait mis à disposition du Comité disciplinaire si les circonstances changeaient.

M. Townsend a recommandé au Comité d'abandonner les accusations portées contre M. Webster, pour les raisons mentionnées ci-dessus.

Conclusions :

Le Comité a examiné la recommandation du procureur et est d'accord avec l'évaluation de ce dernier quant aux raisons pour lesquelles une telle action était appropriée. Le Comité a déterminé que l'arrêt des procédures relatives au fichier 2015-023 était justifié et a mis fin pour l'instant à l'examen des preuves.

En DATE du 17 novembre 2016.

(Signature sur la version en anglais)

Kevin MacDonald, président, au nom du Comité.