

2016-003

DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE
RELATIVEMENT À LA DÉTERMINATION
DES FAITS

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 : 8 juin 2016

Lieu de l'audience : Salle de conférence de l'AAINB, 22, rue Durelle, Fredericton (N.-B.)

Membres du comité : Alan VanWart, président
Jacques Piché
Mona Payne
Joan Hayes
Édouard Allain, nommé par le gouvernement

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

RELATIVEMENT aux accusations suivantes, citées directement à partir de l'avis d'audience (le terme « vous » désigne l'intimé), présentées par John Townsend, procureur nommé par l'Association :

1. Agissant alors en vertu d'un double mandat limité, vous avez accepté un chèque de caution (la « Caution ») d'un montant de 5 000 \$ de la part de [REDACTED] (« AB ») en lien à l'achat d'une entreprise (station-service) située au 762, Route 880, à Lower Millstream, au N.-B., portant le NID 00119339, et avez déposé ledit chèque dans le compte en banque portant le numéro 2153 1998-255, à la succursale McAllister et Westmorland de la Banque de Montréal, à Saint John, au Nouveau-Brunswick (« Compte en fiducie »), le 14 septembre 2014.

2. La Convention d'achat et de vente conclue par AB indiquait la date de clôture du 31 octobre 2014 et prévoyait qu'une évaluation environnementale devait être fournie avant le 26 septembre 2014 et que l'acheteur devait être satisfait de ladite évaluation.
3. Vous avez informé AB que la date de clôture et la date de réalisation de l'évaluation environnementale devaient être reportées, respectivement, au 29 avril 2015 et au 24 avril 2015; AB a signé un accord à cet égard en date du 9 avril 2015.
4. En fin de compte, le vendeur n'a pas pu fournir une évaluation environnementale satisfaisante, et AB a donc demandé la restitution de la caution.
5. Dans un courriel daté du 7 décembre 2015, vous avez informé AB que le vendeur ne consentirait pas à la restitution de la Caution puis indiqué que vous renverriez la question au « tribunal » pour « régler l'affaire ».
6. Selon une vérification du Compte en fiducie effectuée le 30 novembre 2015 par EF, inspecteur de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, ledit inspecteur a déterminé que vous avez procédé au virement de la caution du Compte en fiducie dans votre compte général le 10 juin 2015.
7. Vous avez donc :
 - i. détourné la caution et enfreint les dispositions de l'article 20 de la *Loi sur les agents immobiliers*, L.N.-B. de 2011, chap. 215;
 - ii. trompé votre client quant à la caution en fiducie et omis de protéger ses intérêts, enfreignant ainsi l'article 3 du Code du secteur immobilier (Obligation première à l'endroit du client), conformément à la plainte d'AB datée du 21 janvier 2016.

Le tout tel que détaillé dans la plainte, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation desdits articles du Code du secteur de l'immobilier (en vigueur à partir de décembre 2011), et punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

M. Townsend a présenté le dossier au nom de la poursuite. M. Webster s'est représenté lui-même.

Les deux parties ont reconnu la composition et la compétence du Comité pour tenir l'audience et déterminer la plainte.

Le président a expliqué la différence entre une seule audience et une double audience puis indiqué que le Comité avait l'intention de procéder en une seule audience. M. Townsend s'est opposé à la tenue d'une seule audience et a demandé une double audience. Le Président a confirmé que le Comité déciderait d'abord du bien-fondé des preuves et, si cela était nécessaire, tiendrait une deuxième audience à une date ultérieure afin de déterminer les sanctions.

Le Comité a accepté les preuves suivantes :

- Pièce 1 - Avis d'audience
- Pièce 2 - Classeur des documents pertinents

Outre les preuves indiquées ci-dessus, le Comité a entendu les témoignages de :

- AB, plaignant
- CD, frère du plaignant
- EF, inspecteur du Compte en fiducie de l'AAINB
- Gerald Webster, intimé

Tous les témoins, à l'exception de l'intimé, ont été isolés jusqu'à ce qu'on les appelle pour témoigner.

Résumé des témoignages :

AB a témoigné en premier. Il a déclaré être venu au Canada en 2013 et avoir été présenté à M. Webster par son frère (CD), qui était au Canada depuis un certain temps et connaissait donc mieux les démarches immobilières dans le pays. AB a déclaré avoir présenté, le 14 septembre 2014, une offre d'achat d'un bien situé près de Sussex (Millstream Service Centre) qui comprenait une station-service, un dépanneur et des bâtiments résidentiels composés d'une « caravane » et d'un immeuble d'appartements. M. Webster s'est vu accorder un double mandat pour ladite opération immobilière. L'offre s'accompagnait d'une caution de 5 000 \$.

AB a déclaré que l'offre était assujettie à une évaluation environnementale satisfaisante (clause 8 de la Convention d'achat et de vente) devant être réalisée avant le 26 septembre 2014. La date de clôture était fixée au 31 octobre 2014; cependant, l'opération n'a pas été clôturée à la date prévue en raison de retards liés à la réalisation de l'évaluation environnementale. Fundy Engineering a effectué ladite évaluation environnementale (décembre 2014). Une modification de la date de clôture au 29 avril 2015 a été apportée le 9 avril 2015. Aucune autre modification n'a été apportée.

AB a déclaré que selon l'évaluation environnementale, le bien devait être seulement limité à un usage commercial et qu'une enquête plus poussée était nécessaire pour déterminer pleinement l'état du bien, surtout en ce qui concerne la source d'eau. Selon lui, le bien ne remplissait pas les conditions nécessaires à l'usage prévu (dont celui d'habitation) et qu'il fallait donc consacrer un certain montant d'argent à une évaluation et à une remise en état. AB a fait part de ces préoccupations à M. Webster. Il a appris, par l'intermédiaire de M. Webster, que le vendeur ne voulait pas payer une évaluation plus poussée ou une possible remise en état. AB voulait un bien en bon état sans avoir à dépenser plus d'argent; il a donc décidé de retirer son offre d'achat. AB a décidé que l'évaluation environnementale n'était pas satisfaisante. Le retrait de l'offre d'achat s'accompagnait d'une demande de restitution de la caution de 5 000 \$.

AB et M. Webster ont par la suite communiqué principalement par courriel. AB a déclaré que M. Webster avait indiqué devoir obtenir l'autorisation des propriétaires

pour restituer la caution. Après beaucoup de retard, M. Webster a indiqué que la caution serait remise au tribunal afin que sa propriété puisse être déterminée (7 décembre 2015). AB a déclaré avoir demandé à M. Webster, par courriel, pendant tout le mois de janvier 2016, que la Caution soit remise au tribunal, comme M. Webster l'avait indiqué. La Caution n'a jamais été versée au tribunal et n'a pas été restituée au plaignant. AB a déposé une plainte contre M. Webster auprès de l'AAINB le 21 janvier 2016.

Le 24 mai 2016, AB a déclaré que son frère, CD, avait remarqué que M. Webster était à son bureau et était donc allé le voir pour discuter de la Caution. M. Webster avait indiqué à CD que si AB retirait sa plainte, M. Webster paierait le montant de 5 000 \$ de sa propre poche. M. Webster a, en présence de CD, téléphoné à l'AAINB pour savoir si la plainte pouvait être abandonnée si lui-même et le plaignant réglait l'affaire. AB a déclaré n'avoir jamais personnellement discuté avec M. Webster de l'abandon de la plainte.

Au cours de son contre-interrogatoire, M. Webster a questionné AB sur les conclusions du rapport de Fundy Engineering et de la lettre du ministère de l'Environnement du Nouveau-Brunswick, puisque ledit rapport et ledit message indiquaient que le bien était contaminé. M. Webster a déclaré que selon l'évaluation environnementale, le bien était satisfaisant pour un usage commercial.

M. Webster a indiqué avoir essayé d'envoyer la Caution au tribunal, mais qu'on lui avait dit de laisser le montant dans son Compte en fiducie.

Au cours du réinterrogatoire du témoin, M. Townsend a fait remarquer que la clause 8 stipulait que les conclusions d'une évaluation environnementale devaient être « satisfaisantes pour l'acheteur ».

CD a ensuite témoigné. Son témoignage correspondait à celui de son frère quant aux circonstances relatives à l'offre d'achat du bien en question. Il a déclaré que l'évaluation environnementale effectuée par Fundy Engineering avait permis de trouver un rapport de 2006 faisant état de problèmes en lien avec ledit bien.

Lorsque (AB et CD) ont montré ce rapport à M. Webster, ce dernier a indiqué ne pas savoir qu'il existait. M. Webster leur a dit que, même si la lettre du ministère de l'Environnement indiquait que le bien pouvait seulement servir à un usage commercial et ne pas être habité sans une autre évaluation et une remise en état possible, il s'agissait d'une simple « formalité » et qu'ils pouvaient y habiter puisque les propriétaires actuels y avaient vécu pendant un certain nombre d'années. AB et CD ont décidé qu'ils ne voulaient pas consacrer davantage d'argent à l'évaluation du bien et qu'ils savaient qu'ils seraient responsables de remédier aux problèmes si l'achat était conclu. En outre, la société Ultramar, avec laquelle ils avaient négocié un contrat d'approvisionnement d'essence, a indiqué ne plus être intéressée en raison des problèmes environnementaux liés au bien.

Le témoignage de CD était conforme à la description faite par son frère de la journée pendant laquelle CD s'était rendu au bureau de M. Webster et que ce dernier avait dit à CD qu'il paierait la caution si la plainte était abandonnée. CD avait répondu à M. Webster qu'il en discuterait avec son frère. Il a déclaré que M. Webster avait dit à plusieurs reprises qu'il devait obtenir l'autorisation du propriétaire pour restituer la Caution et que M. Webster avait indiqué plus tard qu'il allait verser la Caution au tribunal.

M. Webster a contre-interrogé le témoin. Il lui a posé des questions sur les démarches du plaignant auprès de la banque BDC, laquelle avait initialement accepté d'accorder un financement. CD a déclaré que suite à la réception de l'évaluation environnementale et de la décision subséquente de ne pas procéder à l'achat, lui et son frère avaient demandé une restitution du montant qu'ils avaient déposé à la banque dans le cadre d'une entente de financement. La banque avait d'abord refusé, mais après avoir contacté l'ombudsman, ledit montant avait été restitué à (AB et CD). CD a indiqué avoir traité avec cette banque sur recommandation de M. Webster.

EF, vérificateur du Compte en fiducie de l'AAINB, a été la troisième personne à témoigner. M. Townsend a demandé à EF de se reporter à son rapport de vérification du Compte en fiducie faisant partie du classeur des documents pertinents (pièce 2). EF a déclaré que le rapport se rapportait à une vérification de suivi, réalisée par lui, des activités du Compte en fiducie de l'entreprise de M. Webster, Realty Executives Saint John (Unity Realty). EF a remarqué qu'AB avait versé une caution de 5 000 \$ relativement au Millstream Service Centre et que ledit montant avait été déposé dans le Compte en fiducie le 30 septembre 2014. Le 10 juin 2015, un chèque de 5 000 \$ tiré du Compte en fiducie avait été fait à l'ordre d'Unity Realty Inc. (portant la mention Millstream). EF a déclaré avoir remarqué que, selon le relevé de banque, le solde du compte général était bas et que sans cet apport, d'autres transactions auraient pu ne pas être couvertes.

Dans le cadre de la vérification, EF a discuté avec M. Webster du virement du montant de 5 000 \$. Il a déclaré que M. Webster l'avait informé que la transaction avait échoué et que les vendeurs lui avaient dit que l'acheteur devait renoncer à sa Caution et que le montant en question devait lui revenir (à M. Webster) en raison de tout le travail qu'il avait fait.

M. Townsend a demandé à EF de se reporter à une facture en date du 23 juillet 2016, à l'en-tête de Realty Executives, adressée à M. [REDACTED] (avocat) et concernant la commission à payer pour la vente de Millstream Service Centre Ltd. EF a déclaré avoir trouvé la facture dans le fichier de transactions et remarqué que ladite facture indiquait que le montant de 5 000 \$ avait été « déposé en fiducie » et qu'il devait être déduit du montant total de la commission; cependant, un examen des relevés bancaires fournis a permis de déterminer que le montant de 5 000 \$ avait déjà été retiré du Compte en fiducie.

EF a déclaré que le fichier de transactions contenait des courriels d'AB demandant la restitution de la Caution, ce qui prouvait que ladite Caution faisait l'objet d'un litige. EF a indiqué avoir informé M. Webster de remettre immédiatement le montant de 5 000 \$ dans le Compte en fiducie, même s'il y avait un litige à son sujet.

M. Webster n'avait pas de questions pour EF.

Gerry Webster a pris la barre afin de témoigner pour sa défense. M. Webster a déclaré avoir passé des centaines d'heures à aider (AB et CD) à obtenir le bien et qu'il leur avait donné des devis de trois différentes entreprises d'évaluation environnementale. M. Webster a affirmé qu'avant le rapport de Fundy Engineering, il ne connaissait pas l'existence du rapport d'évaluation environnemental de 2006, lequel présentait des problèmes en lien avec le bien. Il a déclaré que le bien avait été occupé pendant les 40 dernières années. En raison d'un déversement récent provenant d'un autobus scolaire, le vendeur avait remis le lieu en état, ce qui lui avait coûté plus de 50 000 \$; c'est la raison pour laquelle le vendeur ne voulait pas dépenser plus d'argent.

M. Webster a déclaré que l'évaluation environnementale (clause 8 de la Convention d'achat et de vente) devait être réalisée avant le 26 septembre 2014. La transaction ne s'est pas clôturée le 31 octobre 2014, et la modification relative à la prolongation du délai a seulement été apportée le 9 avril 2015. Les acheteurs ont refusé de clôturer, car ils n'étaient pas satisfaits de l'évaluation environnementale. M. Townsend a remarqué que le vendeur n'avait pas signé la modification et a donc demandé à M. Webster si la convention complète et dûment signée était au dossier. M. Webster a répondu qu'il ne savait pas. M. Webster a avoué avoir fait un chèque tiré du Compte en fiducie pour le compte général, lequel aurait probablement dû être fait directement au vendeur. Il a dit savoir que l'acheteur voulait que la Caution lui soit restituée et que ladite Caution faisait l'objet d'un litige. M. Webster a déclaré avoir informé le vendeur du versement d'un montant de 5 000 \$ à Unity Realty, mais ne pense pas l'avoir dit à l'acheteur.

M. Webster a déclaré avoir déposé les fonds (5 000 \$) dans le Compte en fiducie en mai 2016, comme le demande la Commission des services financiers et des services aux consommateurs.

Représentations :

M. Townsend a résumé les faits comme suit :

- 1) La clause 8 de la Convention d'achat et de vente exigeait clairement que l'évaluation environnementale devait être satisfaisante pour l'acheteur. L'acheteur n'était pas satisfait de l'état du bien sur le plan environnemental et ne voulait donc pas mener la transaction à bien. Il a demandé que lui soit restitué la Caution de 5 000 \$.
- 2) Le vendeur n'avait pas le droit de dire à M. Webster qu'il pouvait prendre la Caution de 5 000 \$. La *Loi sur les agents immobiliers* stipule clairement comment traiter un litige relatif à la propriété d'une Caution.
- 3) La Caution de 5 000 \$ déposée dans le Compte en fiducie n'appartenait pas à M. Webster. Rien ne prouve qu'il existait une raison valable de procéder à un virement de ce montant dans le compte général.

M. Townsend a déclaré que les actions de M. Webster constituent un détournement de fonds et un abus de confiance. À titre d'agent à double mandat, M. Webster avait une obligation fiduciaire envers les deux parties. Il n'a pas représenté les intérêts de l'acheteur, a trompé l'acheteur en ne lui ayant jamais dit qu'il s'était versé à lui-même le montant de 5 000 \$, et a menti à l'acheteur au sujet de son intention de verser la Caution au tribunal, même après avoir déjà pris l'argent.

M. Townsend a déclaré que les preuves étaient largement suffisantes pour retenir les accusations contenues dans l'avis d'audience, aux paragraphes 7 (i) et 7 (ii). Il a fait valoir que M. Webster pensait d'abord à lui-même, comme le montrait les tentatives qu'il avait faites pour que la plainte soit abandonnée avant la présente audience. M. Townsend a fait remarquer que le Manuel des procédures de plainte et de discipline ne contient pas de dispositions permettant le retrait d'une plainte; de plus, l'obligation de l'AAINB, à titre d'organisme de réglementation, est de donner suite à une plainte afin de protéger le public. Ce processus permet de faire en sorte qu'un plaignant ne puisse pas être « acheté » pour éliminer un problème d'inconduite professionnelle.

M. Webster a fait valoir que les acheteurs avaient signé une prolongation de contrat et que la condition selon laquelle l'évaluation environnementale devait être à leur satisfaction n'était pas relative. Selon le rapport d'évaluation environnementale, le bien a été jugé acceptable. Il s'est interrogé sur la propriété de la Caution puisque les acheteurs n'avaient pas mené le contrat à bien.

Conclusions :

Après avoir examiné tous les éléments de preuve et les arguments des parties, le Comité détermine que Gerald Webster est coupable des accusations contenues dans l'avis d'audience, ce qui constitue une faute professionnelle.

Le Comité accepte le témoignage des témoins comme preuve que M. Webster a détourné la caution et enfreint les dispositions de l'article 20 de la *Loi sur les agents immobiliers*, L.N.-B. de 2011, chap. 215. Le Comité accepte le témoignage selon lequel M. Webster a trompé son client, AB, quant à l'état de la Caution en fiducie, ainsi qu'omis de protéger les intérêts dudit client, enfreignant ainsi l'article 3 du Code du secteur immobilier (Obligation première à l'endroit du client).

Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, M. Webster peut faire appel de cette décision dans les trente (30) jours suivant la date de la décision.

EN DATE DU 21 juin 2016.



Alan VanWart, président, au nom du Comité.