

2016-017

**DÉCISION DU COMITÉ D'AUDIENCE
DU COMITÉ DE DISCIPLINE RELATIVEMENT À LA PEINE**

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 -

Richard Moore
DÉFENDEUR

Date de l'audience sur les sanctions : le 29 janvier 2018

Lieu de l'audience sur les sanctions : Salle de conférence de l'AAINB, 22, rue Durelle,
Fredericton, N.-B., également par téléconférence

Membres du comité : Jeff Sherwood, président
Lise Allen
Joan Hayes
Charlène Savoie
Miguel LeBlanc, nommé par la CSFSC

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

RELATIVEMENT aux accusations suivantes, figurant dans l'avis d'audience et présentées par John Townsend, procureur nommé par l'Association :

Entre mars 2012 et janvier 2013, les deux dates inclusives, Richard Moore, membre de l'AAINB au sens de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, L.N.-B. de 1994 (la « Loi »), chap. 115, agissant en vertu d'un double mandat, a omis de protéger et de défendre les intérêts de sa cliente, [REDACTED], et a omis de rendre à sa cliente, [REDACTED], des services avec compétence et minutie, conformément aux normes de compétence auxquelles il est raisonnable de s'attendre de la part d'un agent

immobilier. Le tout tel que détaillé dans la plainte de [REDACTED], c. r., datée du 16 septembre 2016, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation des articles 3 et 12 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*.

L'audience a commencé à 10 h. Une membre du panel, Charlène Savoie, s'est excusée et est partie.

Le président du comité, M. Sherwood, a précisé que le paragraphe 22(4) de la *Loi* se rapporte aux circonstances dans lesquelles un membre du Comité disciplinaire n'est pas en mesure de poursuivre une audience : « En cas d'empêchement de deux membres au plus, après que le comité de discipline a commencé une audience, les membres restants du comité peuvent achever celle-ci et ont les mêmes pouvoirs que si le comité avait une formation complète. » Il a donc déclaré que l'audience se poursuivrait.

L'audience a été convoquée pour déterminer des sanctions suite à une audience tenue le 5 octobre 2017 au cours de laquelle le comité a déterminé que Richard Moore était coupable de faute professionnelle, telle que définie dans les accusations contenues dans l'avis d'audience (pièce 1). Une copie de la décision, datée du 10 novembre 2017, constitue la pièce 4.

M. Townsend a présenté le dossier au nom de l'Association. Il a remis aux membres présents un classeur en guise de référence pendant l'audience sur les sanctions, intitulé « Audience sur les sanctions du Comité disciplinaire » et constituant la pièce 5.

On a indiqué que M. Moore, le défendeur, n'était pas présent. M. Townsend a fait référence à la pièce 5, onglet 1, c'est-à-dire à la copie d'un affidavit de signification signé par [REDACTED], confirmant que M. Moore a reçu, le 9 janvier 2018, l'avis d'audience sur les sanctions (émis par le registraire le 8 janvier 2018). M. Townsend a renvoyé le comité à la pièce 5, onglet 2, c'est-à-dire à la copie d'un courriel envoyé au registraire par M. Moore dans lequel il indique qu'il ne participera pas à l'audience sur les sanctions.

Les membres du comité n'ayant aucune objection quant à la poursuite de l'audience en l'absence de M. Moore, M. Townsend a continué à présenter ses observations.

M. Townsend a renvoyé le comité à la pièce 4, c'est-à-dire à la décision du Comité d'audience du Comité disciplinaire concernant la détermination de fait (dossier 2016-017). Il a donné un aperçu des circonstances à l'origine des accusations portées contre M. Moore ainsi que de la déclaration de culpabilité de la part du comité, comme la décision datée du 10 novembre 2017 (pièce 4) l'indique.

M. Townsend a précisé que la plaignante n'avait pas reçu l'argent qu'on lui devait et qu'elle avait été lésée par les agissements de M. Moore et de ses associés, c'est-à-dire le courtier en hypothèques et l'acheteur. Il a déclaré que la négligence dont on avait fait preuve pendant la transaction indiquait que l'objectif était de soutirer de l'argent de l'hypothèque finançant l'achat

et la vente de la propriété. M. Townsend a déclaré que, selon les preuves, il y avait eu fraude hypothécaire et que M. Moore aurait dû savoir que c'était le cas et aurait dû conseiller à la plaignante de ne pas effectuer la transaction. M. Moore avait l'obligation, envers la plaignante, de s'assurer que ses intérêts étaient protégés. M. Townsend a indiqué que la manipulation des données et que les faux documents avaient profité à M. Moore et à ses partenaires et que de tels agissements étaient illégaux et criminels.

M. Townsend a précisé que ce dossier constituait l'une des affaires les plus graves que l'Association avait traitées au cours des dernières années. Il a renvoyé le comité à la pièce 5, qui contient des décisions du Comité disciplinaire concernant des conduites inacceptables, puis a expliqué que bien que ces décisions se rapportent à des situations très graves, la présente affaire porte sur une fraude hypothécaire encore plus grave, car les parties visées ont délibérément ciblé un membre vulnérable du public pour lui soutirer de l'argent.

M. Townsend a donc recommandé l'amende maximale prévue à l'alinéa 23(4)d) de la *Loi*, c'est-à-dire 5 000 \$, plus une évaluation des coûts de 20 000 \$ (alinéa 23[4] g).

M. Townsend a suggéré au comité de tenir compte du paragraphe 23(5) de la *Loi* et recommande au directeur de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs d'imposer les restrictions suivantes si M. Moore souhaitait de nouveau obtenir un permis d'agent immobilier :

1. Mener des transactions immobilières seulement sous la supervision et la direction d'un autre membre de l'Association;
2. Accepter une inspection périodique de ses livres, comptes, dossiers et travail d'agent immobilier;
3. Fournir au registraire un rapport mensuel de toutes les transactions effectuées et de toutes les commissions perçues;
4. Donner suite aux demandes d'informations supplémentaires jugées appropriées par le registraire.

M. Townsend a fait valoir qu'en imposant les pénalités proposées, le Comité disciplinaire enverrait le message le plus clair possible aux professionnels du secteur, à savoir que l'Association ne tolérera pas le type de comportement lié à cette affaire.

Après délibération, le comité disciplinaire a ordonné ce qui suit, conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi* :

1. L'intimé Richard Moore versera à l'Association la somme de 5 000 \$ à titre de sanction pour les infractions susmentionnées, conformément à la décision datant du 10 novembre 2017 (pièce 4). Le bureau de l'Association doit recevoir le montant intégral dans les soixante (60) jours de la date de signature de la présente décision. L'adhésion future de M. Moore à l'AAINB ne sera pas considérée s'il ne verse pas l'intégralité dudit montant

à l'AAINB. La réintégration de M. Moore à l'Association sera assujettie aux politiques de cette dernière, y compris le délai d'absence limite de deux ans, les frais de réintégration et les exigences liées aux cours obligatoires;

2. Le défendeur, Richard Moore, versera à l'Association la somme de 20 000 \$ à titre d'évaluation des coûts pour les frais engagés par celle-ci pendant les poursuites relatives aux infractions indiquées dans la décision datant du 10 novembre 2017 (pièce 4). Le bureau de l'Association doit recevoir le montant intégral dans les soixante (60) jours de la date de signature de la présente décision. L'adhésion future de M. Moore à l'AAINB ne sera pas considérée s'il ne verse pas l'intégralité dudit montant à l'AAINB. La réintégration de M. Moore à l'Association sera assujettie aux politiques de cette dernière, y compris le délai d'absence limite de deux ans, les frais de réintégration et les exigences liées aux cours obligatoires;
3. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le Comité disciplinaire demande à la greffière de publier la décision sur le site Web de l'Association : www.nbrea.ca.

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. Moore doive remplir les conditions suivantes s'il décide de présenter une demande de permis d'agent immobilier :

1. M. Moore 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 indiqués plus haut;
2. M. Moore ne doit jamais posséder un permis de gestionnaire;
3. M. Moore ne peut mener des transactions immobilières que sous la supervision et la direction d'un gestionnaire autorisé;
4. M. Moore doit accepter une inspection périodique de ses livres, comptes, dossiers et travail d'agent immobilier;
5. M. Moore doit fournir au registraire un rapport mensuel de toutes les transactions effectuées et de toutes les commissions perçues;
6. M. Moore doit donner suite aux demandes d'informations supplémentaires jugées appropriées par le registraire.

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

FAIT à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 14 jour de février 2018.

Jeff Sherwood
Président, au nom du Comité disciplinaire, dossier 2016-017