

Dossier 2017-010

**DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE
RELATIVEMENT AUX SANCTIONS**

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-

Maurice Poirier et Tanya Hannah
INTIMÉS

Date de l'audience : 10 octobre 2019

Lieu : 22, rue Durelle, bureau 1 Fredericton (N.-B.)

Membres du Comité disciplinaire : Karl Merrill, président
Mona Payne
Kevin MacDonald
Jean LeBlond
Paul Blanchard, nommé par le gouvernement

Ont comparu : John Townsend, c. r., Pink Larkin

Une audience disciplinaire a été tenue le 18 juin 2019 afin d'examiner les éléments de preuve relatifs à une plainte contre Maurice Poirier et Tanya Hannah pour faute professionnelle. Les accusations font partie de l'avis d'audience, qui constitue la pièce 1. Les accusations contenues dans l'avis d'audience sont les suivants :

Entre mai 2013 et mai 2015, Maurice Poirier et Tanya Dawn Hannah, membres 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*) :

1. ont omis de protéger les intérêts de leur client;
2. ont omis de rendre à leur client des services avec compétence et minutie;

3. ont adopté une conduite honteuse, non professionnelle ou indigne d'un courtier ou d'un agent immobilier.

Le tout tel que détaillé dans la plainte de Chantal M. Landry et de Suzanne A. McIntyre-Wood, datée du 26 mai 2017, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation des articles 3, 12 et 21 du Code du secteur de l'immobilier (en vigueur en décembre 2011 et en mars 2015), et punissables en vertu du paragraphe 23(4) de la *Loi*.

Après avoir examiné tous les éléments de preuve et les arguments des parties, le Comité a indiqué, dans la décision qu'il a rendue le 23 juillet 2019, que Maurice Poirier et Tanya Hannah sont coupables des accusations de faute professionnelle contenues dans l'avis d'audience (pièce 1). Ladite décision a été versée au dossier et constitue la pièce 3.

Le président explique que l'audience vise à déterminer les sanctions relativement à la décision prise par le comité (pièce 3).

Il indique que les intimés, M. Poirier et M^{me} Hannah, étaient absents. Il indique que d'importants efforts ont été faits pour communiquer directement avec les intimés afin qu'un avis puisse leur être signifié pour l'audience du 18 juin 2019, puis précise que ces efforts ont été confirmés par les ordonnances de signification indirecte datées du 17 décembre 2018 et du 25 avril 2019. Le président fait référence à la décision du Comité (pièce 3) datée du 23 juillet 2019, selon laquelle ladite décision doit être signifiée aux intimés en envoyant, par messagerie, une copie aux soins des parents de M^{me} Hannah.

M. Townsend appelle la registraire, Carolyn Cameron, comme témoin.

M^{me} Cameron indique avoir envoyé la décision du 23 juillet 2019 (pièce 3) par messenger, avec un numéro de suivi, aux parents de Tanya Hannah, Bonnie et John MacLeod, conformément aux instructions du Comité. Elle ajoute avoir reçu ledit courrier non ouvert le 2 août 2019, accompagné d'une lettre de M. et M^{me} MacLeod. Cette lettre, qui est datée du 1^{er} août 2019, a été versée au dossier en tant que pièce 4. M^{me} Cameron indique que dans leur lettre, M. et M^{me} MacLeod demandent clairement de ne plus recevoir de correspondance de la part de l'AAINB au sujet de M^{me} Hannah ou de M. Poirier.

En réponse à la question de M. Townsend concernant les mesures prises par M^{me} Cameron relativement à l'avis d'audience sur les sanctions, celle-ci indique avoir publié la date de ladite audience sur le site Web de l'AAINB (nbrea.ca/fr), dans la partie « Audiences disciplinaires » de l'onglet « Plaintes et discipline ».

M^{me} Cameron montre un document qui lui a été présenté, lequel indique les frais d'audience pour le dossier 2017-010, puis confirme que le total est pour l'instant de 34 619,92 \$. Ledit document, qui s'intitule « Frais d'audience 2017-010 », est versé au dossier en tant que pièce 5.

Le président confirme que les membres du comité n'ont aucune objection quant à la poursuite de l'audience en l'absence des deux intimés.

Observations

M. Townsend indique qu'il s'agit d'un des dossiers les plus graves que l'AAINB ait eu à traiter et que celui-ci se rapporte à la protection du public ainsi qu'à la réputation et à l'intégrité de la profession. Il précise qu'il est très important que le comité dénonce les actions des intimés avec la plus grande fermeté.

M. Townsend cite le paragraphe 157 de la décision de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (pièce 2, onglet 11), datée du 5 février 2018, que le Comité a inclus dans sa décision du 23 juillet 2019 :

« Les titulaires de permis (intimés) se sont liés d'amitié avec une personne âgée vulnérable ayant des problèmes de drogue reconnus et des capacités limitées (selon les médecins). Ils ont conclu avec lui une affaire qui n'était avantageuse que pour eux. Ils ont bénéficié d'un crédit de rénovation très important qu'ils ont à peine utilisé. Ils n'ont pas apporté la preuve que d'importants travaux de rénovation avaient été réalisés afin que la propriété puisse être vendue. Ils n'ont apporté aucune preuve crédible démontrant qu'ils avaient remis à leur client le montant équivalant à la différence entre le loyer de ce dernier et le montant de 1000 \$ qui était exigible chaque mois. En fin de compte, il semble que les intimés ont également bénéficié financièrement de l'hypothèque supplémentaire qu'ils ont obtenue pour la propriété. »

En ce qui concerne les sanctions, M. Townsend recommande ce qui suit pour chaque intimé, citant les articles applicables de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* (ci-après la « Loi »), laquelle établit l'autorité du Comité disciplinaire :

- Qu'une amende maximale de 5 000 \$ soit imposée, en application de l'alinéa 23(4)d);
- Que l'adhésion de M. Poirier et de M^{me} Hannah à l'AAINB soit révoquée, en application de l'alinéa 23(4)a). Si M. Poirier et M^{me} Hannah souhaitent à nouveau devenir membres de l'AAINB, ils doivent présenter une demande;
- Que le Comité évalue les coûts en vertu de son pouvoir discrétionnaire. M. Townsend suggère, en application de l'alinéa 23(4)g), que chacun des intimés paie la moitié du montant total, qui est de 27 500 \$ et qui comprend les frais liés à la signification indirecte;
- Que la révocation de l'adhésion des intimés soit publiée, en application du paragraphe 23(6). M. Townsend suggère que la publication soit faite dans la région de Moncton, dans les deux langues officielles.

Il souligne également que le Comité a le pouvoir de recommander ce qui suit à la Commission des services financiers et des services aux consommateurs, en application du paragraphe 23(5) :

- Pour que les intimés puissent présenter une demande de permis, ils doivent être en règle auprès de l'AAINB, avoir payé toutes les amendes et tous les frais en souffrance, avoir suivi tous les cours obligatoires et avoir réussi les examens requis.

- Ils ne seront pas autorisés à gérer des comptes en fiducie.
- Un gestionnaire agréé doit superviser leur activité.

Conclusions

Ayant examiné les preuves et entendu les observations du procureur, le Comité ordonne par les présentes ce qui suit, conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi* :

1. L'adhésion de Maurice Poirier et de Tanya Hannah à l'AAINB est révoquée. En raison de ladite révocation, Maurice Poirier et Tanya Hannah ne sont pas admissibles à être réintégrés et doivent donc, s'ils souhaitent à nouveau devenir membres de l'AAINB, présenter une demande.
2. L'intimé, Maurice Poirier, doit verser à l'Association la somme de 5 000 \$ à titre de sanction pour les infractions susmentionnées, conformément à la décision datant du 23 juillet 2019 (pièce 3). L'adhésion future de M. Poirier à l'AAINB ne sera pas considérée s'il ne verse pas ledit montant à l'Association.
3. L'intimée, Tanya Hannah, doit verser à l'Association la somme de 5 000 \$ à titre de sanction pour les infractions susmentionnées, conformément à la décision datant du 23 juillet 2019 (pièce 3). L'adhésion future de M^{me} Hannah à l'AAINB ne sera pas considérée si elle ne verse pas ledit montant à l'Association.
4. Les intimés, Maurice Poirier et Tanya Hannah, solidairement, paieront la somme de 36 000 \$ pour les frais engagés par l'Association. Outre les frais indiqués dans la pièce 5, le Comité a tenu compte des coûts de transcription et de publication à engager. L'adhésion future de M. Poirier et de M^{me} Hannah à l'AAINB ne sera pas considérée s'ils ne paient pas lesdits frais à l'AAINB.
5. Si M. Poirier ou M^{me} Hannah souhaitent devenir à nouveau membres de l'AAINB, chacun d'entre eux doit satisfaire aux exigences en matière de formation préalable à l'obtention d'un permis de vendeur, telles qu'établies par le Comité des examinateurs.
6. Le Comité charge la registraire :
 - a. de publier, dans le Times & Transcript et l'Acadie Nouvelle, un « avis de révocation d'adhésion » nommant les deux intimés;
 - b. de publier les deux décisions (fond et sanction) sur le site Web de l'Association (<https://nbrea.ca/fr/>);
 - c. de communiquer les deux décisions (fond et sanction) à l'Association canadienne de l'immeuble et à l'organisme de réglementation de chaque province.

Conformément au paragraphe 23(5) de la *Loi*, le Comité recommande, si l'un ou l'autre des intimés devait présenter une demande de permis de vendeur immobilier, que la Commission des services financiers et des services aux consommateurs tienne compte des conditions suivantes :

1. Les intimés, Maurice Poirier et Tanya Hannah, doivent être des membres en règle de l'AAINB, conformément au paragraphe 18(1), avoir satisfait à toutes les exigences en matière de formation ainsi que payé tous les montants relatifs aux sanctions et à l'évaluation des frais.
2. Les intimés, Maurice Poirier et Tanya Hannah, ne seront jamais autorisés à exercer une activité dans le domaine de l'immobilier, sauf dans les conditions suivantes :
 - a. Les activités de Maurice Poirier et de Tanya Hannah doivent être surveillées et dirigées par un gestionnaire autorisé, y compris leurs interactions avec les clients. Tous les documents relatifs à la vente d'un bien immobilier doivent être examinés et paraphés par un gestionnaire autorisé;
 - b. Les intimés, Maurice Poirier et Tanya Hannah, ne pourront jamais être titulaires d'un permis de gestionnaire;
 - c. Les intimés, Maurice Poirier et Tanya Hannah, n'auront jamais accès à des comptes en fiducie, et la gestion des dépôts, par Maurice Poirier et Tanya Hannah, doit être supervisée par un gestionnaire autorisé.
 - d. Les restrictions susmentionnées doivent rester en vigueur tant que Maurice Poirier ou Tanya Hannah détient un permis de vendeur immobilier, à perpétuité.

Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, M. Poirier et M^{me} Hannah peuvent faire appel de la présente décision dans les trente (30) jours suivant la date de la décision.

En DATE du 8 novembre 2019.

(signature sur version anglaise)

Karl Merrill, président, au nom du Comité.