

Plainte 2016-003

**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 -

Gerald Webster

Date de l'audience : le 25 août 2016, à 10 h 30, par téléconférence

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

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

Une audience disciplinaire a été tenue le 8 juin 2016 afin d'examiner les éléments de preuve relatifs à une plainte de faute professionnelle contre Gerald Webster. Les accusations sont indiquées dans l'avis d'audience, qui constitue la pièce 1. Les accusations contenues dans l'avis d'audience sont les suivantes :

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 _____ (« M. S'_____ ») en lien à l'achat d'une entreprise (station-service) située à Millstream, au N.-B., portant le NID 00119339, et avez déposé ledit chèque dans votre compte en fiducie le 14 septembre 2014.
2. La Convention d'achat et de vente conclue par M. S'_____ indiquait la date de clôture du 31 octobre 2014 et prévoyait qu'une évaluation environnementale soit fournie avant le 26 septembre 2014 et que l'acheteur devait être satisfait de ladite évaluation.

3. Vous avez informé M. S:_____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; M. S _____ a signé un accord à cet égard le 9 avril 2015.
4. En fin de compte, le vendeur n'a pas pu fournir une évaluation environnementale satisfaisante, et M. S _____ a donc demandé la restitution de la caution.
5. Dans un courriel daté du 7 décembre 2015, vous avez informé M. S _____ 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 Stewart Rogers, 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 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).

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 21 juin 2016, que Gerald Webster était coupable 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.

Alan VanWart étant dans l'incapacité de poursuivre la procédure d'audience, Jacques Piché a assuré la présidence du Comité disciplinaire. M. Piché a rappelé, pour mémoire, le paragraphe 22(4) de la *Loi*, qui se rapporte aux circonstances dans lesquelles un membre du Comité disciplinaire n'est pas en mesure de poursuivre une audience :

22 (4) 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.

Étant donné que la séance d'audience avait pour but de déterminer les sanctions en lien avec la décision du Comité (pièce 3), M. Piché a confirmé que la procédure se poursuivrait avec les membres restants.

M. Piché 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, M^{me} Cameron a confirmé que M. Webster avait reçu un avis d'audience et qu'une copie de l'affidavit de signification fournie par l'huissière, Leslie Gillet, avait été remise au Comité; ce document constitue la pièce 4. M^{me} Cameron a ensuite confirmé qu'une lettre de M. Webster, datée du 27 juillet 2016 (reçue par la greffière le 29 juillet 2016) indiquait qu'il ne serait pas présent à l'audience du 25 août 2016 et qu'une copie de l'avis d'audience sur les sanctions accompagnait cette lettre; ce document constitue la pièce 5. M. Townsend a déclaré qu'il ne faisait aucun doute que M. Webster avait reçu l'avis d'audience sur les sanctions et qu'il y avait donné suite.

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

Observations :

M. Townsend a indiqué que le Comité disciplinaire, dans sa décision du 21 juin 2016, détermine que M. Webster est coupable de détournement de fonds en fiducie, ce qui constitue une faute professionnelle grave de la part d'un agent immobilier. M. Townsend a indiqué que M. Webster a, en sa qualité d'agent immobilier, accepté une caution et l'a déposée dans un compte en fiducie créé à cette fin, confirmant ainsi que l'argent ne lui appartenait pas. M. Webster a par la suite retiré le montant de ladite caution du compte en fiducie pour se l'approprier, sans en avoir l'autorité ni l'autorisation.

M. Townsend a indiqué que M. Webster a aggravé la situation en trompant son client et que la situation a été exacerbée par le fait que son client avait récemment immigré au Canada et ne connaissait donc pas les pratiques immobilières du pays. M. Townsend a de plus indiqué que M. Webster avait menti à son client en lui disant que le vendeur s'était opposé à la restitution de la caution, opposition pour laquelle aucune preuve n'a été donnée. M. Webster a également dit à son client que la caution serait versée au tribunal; cependant, aucune preuve n'a été donnée à ce sujet.

M. Townsend a fait remarquer que M. Webster avait essayé de trouver une issue à la situation en offrant 5 000 \$ au plaignant (c'est-à-dire le montant de la caution) si ce dernier retirait la plainte qu'il avait déposée auprès de l'Association. M. Townsend a expliqué que si un plaignant pouvait retirer sa plainte après en être incité, l'Association ne pourrait alors remplir l'obligation qu'elle a de protéger les intérêts du public, comme le stipule la loi. La plainte n'a donc pas été retirée, et le plaignant n'a pas reçu d'argent.

Le 29 juin 2016, la Commission des services financiers et des services aux consommateurs a suspendu le permis de gestionnaire de M. Webster, et le 12 juillet 2016, ledit permis ainsi que le permis de l'agence Realty Executives Saint John (Unity Realty Inc.) ont été annulés. M. Townsend a fait remarquer que les raisons pour lesquelles la Commission avait agi ainsi découlaient des incidents liés à la plainte.

En ce qui concerne la sanction, M. Townsend a recommandé ce qui suit, citant les articles pertinents de la *Loi* :

- que l'adhésion de M. Webster à l'Association soit révoquée, en application de l'alinéa 23(4)a);
- qu'une amende de 5 000 \$ soit imposée, en application de l'alinéa 23(4)d);
- que le Comité use de sa discrétion pour évaluer les coûts qui, selon la recommandation de M. Townsend, devraient être élevés en raison de la gravité de la faute professionnelle qui a été commise (ces coûts devraient être d'environ 8 500 \$), en application de l'alinéa 23(4)g). M. Townsend n'a pas suggéré de montant précis, mais a rappelé au Comité une décision semblable (Mawhinney 2011-005) pour laquelle l'évaluation des coûts était de presque cent pour cent;
- que la décision soit publiée sur le site Web de l'Association dans les deux langues officielles.

Faisant référence une seconde fois à la décision Mawhinney (2011-05), M. Townsend a suggéré que le Comité recommande ce qui suit au directeur (le « Directeur ») de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs, en application du paragraphe 23(5) :

- que le permis de gestionnaire de M. Webster reste révoqué;
- que M. Webster ne soit plus jamais admissible à détenir un permis de gestionnaire;
- 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.

Conclusions :

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

1. que l'intimé, Gerry Webster, verse à l'Association la somme de 5 000 \$ à titre de sanction pour violation. Le bureau de l'Association doit recevoir le montant intégral dans les soixante (60) jours de la date de signature de la présente décision;
2. que l'intimé, Gerry Webster, verse à l'Association la somme de 5 500 \$ afin de rembourser les frais encourus par l'Association relativement à la procédure. Le Comité a tenu compte du fait que le procureur avait demandé une double audience, entraînant ainsi des coûts supplémentaires. Le bureau de l'Association doit recevoir le montant intégral dans les soixante (60) jours de la date de signature de la présente décision;

3. que le Comité disciplinaire demande à la greffière de publier la décision sur le site Web de l'Association : www.nbrea.ca, conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*.

Conformément au paragraphe 23(5) de la *Loi*, le Comité recommande au Directeur 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 impose à M. Webster les restrictions suivantes :
 - a. M. Webster n'est pas admissible à détenir un permis de gestionnaire;
 - a. 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.

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

FAIT le 31 jour de septembre 2016.



Jacques Piché, président, au nom du Comité.

