



# Plainte 2021-089

AAINB c. Brian Belyea

Décision rendue par le Comité disciplinaire de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick conformément à la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*. Cette décision est publiée et diffusée par le Bureau du registraire, sous la direction du Comité disciplinaire de l'AAINB.

## Table des matières

.....	2
<b>Attendus</b> .....	2
<b>Résumé</b> .....	3
<b>Introduction</b> .....	4
<b>Compétence</b> .....	6
<b>Critère juridique</b> .....	7
<b>Sujet</b> .....	8
<b>Accusations</b> .....	8
<b>Contexte et preuves</b> .....	9
<b>Constatations et motifs</b> .....	9
<b>Décision</b> .....	9
<b>Ordre</b> .....	10

## Attendus

### DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT À UN MÉMOIRE CONJOINT

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-

Brian Belyea (le « défendeur »)

Date de l'audience : 17 octobre 2023, à 10 h

Lieu de l'audience : Téléconférence

Membres du comité : Karl Merrill, président  
Chris Drysdale  
Anne Smith  
Fanny Bodart  
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Sont présents à l'audience : Joël Michaud, c. r., avocat de l'Association  
Brian Belyea, défendeur, se représentant lui-même

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : M. Karl Merrill, M. Drysdale, M<sup>me</sup> Smith, M<sup>me</sup> Bodart, M<sup>me</sup> Stierle-MacNeil, M. Michaud, M. Belyea, M<sup>me</sup> Sheila Mecking (avocate pour le Comité), M. Mitchell McLean (registraire), M<sup>me</sup> Jodie Yerxa (sténographe judiciaire).

## Résumé

[1] Au cours de l'automne 2021, M. Belyea avait mis en vente un terrain vacant dans la région de Cumberland Bay. Il était indiqué, dans la description, que ce terrain possédait une allée et une plateforme qui avaient été aménagées depuis peu, et que des travaux récents avaient été effectués pour s'assurer qu'il se trouve au-dessus du niveau d'eau de crue de 2018-2019. Il a cependant été déterminé par la suite que le terrain n'était pas en réalité au-dessus du niveau d'eau de crue.

[2] Le plaignant a allégué qu'il s'agissait de fausse publicité et d'un manquement à l'obligation de découvrir les faits relatifs à une propriété.

[3] Avant la date de l'audience, M. Belyea et M. Michaud, c. r., ont mutuellement convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire.

[4] dans lequel M. Belyea a reconnu être coupable des accusations portées contre lui au nom de l'Association, c'est-à-dire un (1) chef d'accusation de faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier. Le Comité disciplinaire a accepté cette reconnaissance de culpabilité et ordonné ce qui suit conformément au mémoire conjoint :

- a. Versement par le défendeur d'une amende de 1 000 \$;
- b. Versement par le défendeur d'une somme de 1 000 \$ à l'Association en guise de frais;
- c. Publication de la décision ainsi que des noms sur le site Web de l'AAINB;
- d. Publication d'un avis à l'intention des professionnels de l'immobilier de la province.

## Introduction

- [5] En septembre 2021, M. Belyea a mis en vente un terrain vacant dans la région de Cumberland Bay. Il était indiqué, dans la description, que ce terrain possédait une allée et une plateforme qui avaient été aménagées depuis peu, et qu'il se trouvait bien au-dessus du niveau d'eau de crue de 2018-2019.
- [6] Le plaignant a fait une offre par l'intermédiaire de son agent immobilier peu de temps après l'annonce du terrain dans le système MLS<sup>MD</sup>, avec pour seule condition l'obligation de déterminer si un puits et une fosse septique pouvaient être installés.
- [7] Le plaignant a communiqué avec le service de planification municipale et la Sécurité publique, lesquels ont indiqué que l'aménagement du terrain et que l'installation d'une fosse septique et d'un puits ne posaient aucun problème. Il a également pris contact avec un entrepreneur de la région, qui lui a dit que l'aménagement du terrain ne comportait aucune préoccupation particulière. Le fait que le terrain devait être rehaussé de quelques pieds pour se protéger contre les inondations constituait alors la seule préoccupation du plaignant. Le vendeur a ainsi baissé son prix en conséquence.
- [8] Alors que la transaction était sur le point d'être clôturée et que le plaignant avait fait un dépôt, celui-ci a été informé par son avocat que la propriété était, selon le site Web GeoNB, une terre humide. Le plaignant a alors contacté un biologiste des milieux humides, qui a accepté d'effectuer une étude du site. Ce même biologiste avait réalisé une étude de site pour le terrain inscrit à la vente par M. Belyea plus tôt au cours de l'année.
- [9] Cette étude avait révélé que la propriété se trouvait entre deux terres humides d'importance provinciale (THIP) chevauchant le lot. Le biologiste a donc informé que le terrain était considéré comme étant hautement protégé et qu'un permis de modification d'un

cours d'eau et d'une terre humide ne serait donc pas délivré. Tout terrain situé dans la zone tampon des terres humides d'importance provinciale ne pouvait donc pas être aménagé, ce qui limitait à moins de la moitié du terrain la superficie aménageable. L'allée se trouvant dans la zone tampon, l'accès à la propriété posait également problème.

[10] Le biologiste a orienté le plaignant vers un spécialiste des ressources en eau du ministère de l'Environnement, qui lui a fourni un rapport LIDAR indiquant que le niveau de crue se situait à 21 pieds au-dessus du terrain et que celui-ci n'était donc pas au-dessus du niveau de crue de 2018-2019, contrairement à ce qui était annoncé dans la description du terrain.

[11] Le plaignant a alors envoyé un courriel à M. Belyea pour lui faire part de ses préoccupations. Il a de plus demandé au vendeur une réduction du prix de vente, puisque la moitié du terrain n'était pas aménageable. Le vendeur a refusé.

[12] L'avocat du plaignant a alors avisé le vendeur et M. Belyea que l'achat de la propriété n'aurait pas lieu en raison des problèmes d'accès et du refus du vendeur de réduire le prix de vente. Le plaignant a de plus demandé que son dépôt lui soit restitué.

[13] Selon la présente plainte, le plaignant a allégué que M. Belyea, agent immobilier, n'avait pas découvert que la propriété se trouvait en dessous du récent niveau de crue et qu'il avait déclaré et annoncé que ledit terrain se situait au-dessus du niveau de crue de 2018/2019.

[14] Selon l'Association, cela constitue une faute professionnelle au regard du Code du secteur immobilier.

[15] La plainte a été déposée auprès du Bureau du registraire afin de pouvoir déterminer si elle répondait aux critères relatifs aux fautes professionnelles pour les professionnels de l'immobilier dans la province du Nouveau-Brunswick. Après un échange d'informations entre le plaignant et le défendeur, dans le cadre du processus de collecte d'informations, le

Comité des plaintes a examiné les preuves le 24 février 2023 puis décidé de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l’alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

[16] En prévision de l’audience devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que M. Belyea était membre de l’Association au moment des infractions alléguées. Le défendeur a reçu une liste des membres du Comité disciplinaire avant l’audience et s’est vu accorder un délai raisonnable pour s’opposer à la composition dudit comité. Aucune objection de sa part n’a été reçue.

[17] M. Belyea a décidé de se présenter à l’audience du Comité disciplinaire sans être représenté par un avocat, et donc de se représenter lui-même.

[18] Il a décidé de présenter un mémoire conjoint avec l’avocat nommé par l’Association et chargé de fixer le montant de l’amende, les frais et les sanctions pour les infractions présumées; M. Belyea a de plus reconnu sa culpabilité.

## Compétence

[19] En vertu du paragraphe 23(1) de la *Loi*, le Comité disciplinaire doit, sur instruction du Comité des plaintes, entendre les allégations de faute professionnelle ou d’incompétence contre un membre de l’Association et se prononcer sur celles-ci. Le 4 mai 2023, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2021-089, ordonnant au Comité disciplinaire d’entamer une procédure.

[20] Étant, selon la loi, une entité administrative, le Comité disciplinaire n’est pas lié par les mêmes règles de procédure qu’un tribunal et peut donc accepter des preuves susceptibles d’être jugées irrecevables par d’autres tribunaux. Le Comité disciplinaire doit cependant

respecter le Manuel des procédures de plainte et de discipline approuvé par le conseil d'administration de l'Association.

## Critère juridique

[21] La norme de preuve exigée pour une audience devant le Comité disciplinaire concerne le niveau de preuve qui doit être atteint pour que ledit comité déclare un membre coupable d'une infraction alléguée. Ce niveau de preuve, ou seuil, est le critère civil de « prépondérance des probabilités », soit un pourcentage d'au moins 51 % (c.-à-d., est-il plus probable qu'improbable que le défendeur soit coupable d'une ou de plusieurs des infractions alléguées?)

[22] L'Association doit prouver les allégations visant le défendeur, au regard de la prépondérance des probabilités et au moyen de documents, d'arguments et de témoignages sous serment ou sous affirmation solennelle.

[23] Conformément à l'article 23 de la *Loi*, la compétence du Comité est limitée à la constatation de fautes professionnelles ou d'actes d'incompétence, qui doivent remplir les critères suivants :

- a. Un membre peut être reconnu coupable de faute professionnelle s'il :
  - i. est reconnu coupable d'une infraction qui, de l'avis du Comité, concerne son aptitude à mener des opérations immobilières;
  - ii. est coupable, de l'avis du Comité, d'une faute professionnelle.
- b. Un membre peut être reconnu coupable d'incompétence s'il :
  - i. a fait preuve, dans l'exercice de ses responsabilités professionnelles, d'un manque de connaissances, de compétences ou de jugement, ou d'un manque



de considération pour l'intérêt public, d'une nature ou d'une gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières;

- ii. souffre d'un état ou trouble physique ou mental d'une nature ou gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières.

[24] Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire un mémoire conjoint dans lequel le défendeur reconnaît être coupable des accusations contenues dans l'avis d'audience, ledit comité doit décider si, selon les preuves qui lui ont été présentées, le mémoire conjoint constitue un résultat équitable pour les parties et si un tel résultat porte atteinte à la procédure. Pour que le Comité refuse un mémoire conjoint, il doit prouver dans sa décision que l'acceptation d'une telle argumentation porterait atteinte à son autorité et nuirait à sa crédibilité.

## Sujet

[25] La question, dans cette affaire, est de savoir si le Comité disciplinaire appuie le mémoire conjoint des parties et détermine qu'il ne lui porte pas atteinte et qu'il ne nuit pas à la procédure.

## Accusations

[26] M. Michaud, c. r., qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre M. Belyea :

*Entre le 16 septembre 2021 et le 10 novembre 2021, les deux dates étant incluses, Brian Belyea, 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) :*

*i. n'a pas annoncé le bien foncier avec précision.*

*Le tout tel que détaillé dans la plainte du 22 décembre 2021, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation de l'article 13 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

## **Contexte et preuves**

[27] Dans le cadre du dossier préparé par le registraire et fourni aux parties et au Comité, le Comité de discipline a examiné la plainte, les réponses ultérieures entre les plaignants et le défendeur, de même que les preuves fournies par les parties. Il a également pris connaissance de l'avis d'audience et de la décision du Comité des plaintes.

## **Constatations et motifs**

[28] Compte tenu des preuves et des observations présentées, le Comité accepte le mémoire conjoint. Le Comité juge que ledit mémoire est équitable et qu'il ne nuit pas à sa fonction de prise de décision. L'acceptation du mémoire conjoint est de plus conforme aux dossiers traités par les comités antérieurs.

## **Décision**

[29] Conformément à l'art. 23 de la *Loi*, le Comité accepte le mémoire conjoint des parties, car les parties conviennent que les actions de M. Belyea constituent une faute professionnelle.

## Ordre

[30] En conséquence, et conformément au mémoire conjoint, le Comité ordonne ce qui suit en application du paragraphe 23(4) de la *Loi* :

- a. M. Belyea doit payer une amende de 1 000 \$ canadiens à l'Association et lui verser 1 000 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
- b. M. Belyea doit également payer le montant total de l'amende et des frais (2 000 \$ canadiens) dans les trente jours suivant la date de la présente décision. Si le paiement n'est pas reçu dans le délai prescrit, l'adhésion de M. Belyea à l'Association sera suspendue jusqu'au paiement intégral de l'amende et des frais. M. Belyea sera de plus assujetti à des frais de réintégration à l'Association.
- c. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, le Comité disciplinaire demande au registraire de publier la décision sur le site Web de l'Association ainsi que le nom des parties.
- d. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, nous demandons au registraire d'envoyer à tous les membres de l'Association, par voie électronique, un résumé de la décision ainsi que le lien vers le site Web où est publiée la décision.

[24] Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, le défendeur peut faire appel de la décision auprès de la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick dans les trente (30) jours suivant la date de la décision.

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le \_\_\_\_ décembre 2023

//Original signé par le président du comité//

---

Karl Merrill, président

Président, au nom du Comité disciplinaire

Plainte 2021-089