

NBREA AAINB
OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE

PLAINTÉ 2024-022
AAINB c. RALPH STEPHEN

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE

Décision prise par le Comité disciplinaire de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, en vertu de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*.

Table des matières

Attendus	1
Résumé	2
Introduction.....	3
Compétence	4
Critère juridique	4
Sujet	6
Accusations	6
Contexte et preuves	7
Constatations et motifs	8
Décision.....	8
Ordonnance	9
Recommandations.....	9
Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire	11



Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT AU BIENFONDÉ ET AUX SANCTIONS

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-

Ralph Stephen (le « Défendeur »)

Date de l'audience : 22 juillet 2025

Lieu de l'audience : Visioconférence

Membres du comité : Jean LeBlond, président par intérim
Chris Drysdale
Mandy Barrieau
Shane MacPherson
Andrea Stierle-MacNeill, nommée par le gouvernement

Sont présents : Dominic Caron, avocat de l'Association
Sue Duguay, étudiante en droit, pour l'Association

George Cooper, c. r., avocat du défendeur

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

M. LeBlond, M. Drysdale, M^{me} Barrieau, M. MacPherson, M^{me} Stierle-MacNeill, M. Caron,
M^{me} Duguay, M. Cooper, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Brittany Trafford (conseillère
juridique auprès du comité) et M^{me} Johanne Martin (sténographe judiciaire).



Résumé

- [1] Cette affaire porte sur les actes d'un agent immobilier qui aurait commis une faute professionnelle en omettant de contrôler le compte en fiducie de son agence afin d'en assurer la conformité (l'« Allégation »), en violation des articles 3 et 22 du Code du secteur immobilier.
- [2] Le 15 juin 2023, la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (la « FCNB ») a rendu la décision intitulée *Commission des services financiers et des services aux consommateurs c. Atlantic Real Estate Services Ltd., faisant affaire sous le nom de Royal LePage Atlantic, Ian Wilkie et Ralph Stephen*, CA-001-2022 (« Décision du tribunal de la FCNB »). Le conseil d'administration de l'AAINB a pris connaissance de la Décision du tribunal de la FCNB. Considérant que ladite décision comporte des allégations de faute professionnelle et d'incompétence contre le défendeur, le conseil d'administration de l'AAINB a ordonné, par résolution datée du 18 juillet 2024, de soumettre l'affaire au Comité disciplinaire conformément à l'alinéa 22(6)c) de la *Loi*.
- [3] Le 26 juin 2025, l'Association a informé le défendeur que le Comité disciplinaire (le « Comité ») avait prévu une audience pour le 22 juillet 2025 (l'« Avis d'audience »). Avant ladite audience, le défendeur, par l'intermédiaire de son avocat, et l'Association, également par l'intermédiaire de son avocat, ont convenu de présenter une soumission

conjointe au Comité, dans laquelle le défendeur reconnaît être coupable des accusations portées contre lui par l'Association.

- [4] Le Comité a accepté l'aveu de culpabilité du défendeur et rendu une ordonnance conformément à la soumission conjointe. L'Association ayant abandonné la première accusation portée contre le membre avant l'audience, cette dernière portait uniquement sur l'allégation susmentionnée, c'est-à-dire l'absence de contrôle des activités liées au compte en fiducie de l'agence.

Introduction

- [5] L'affaire a été renvoyée au Comité par résolution du conseil d'administration en date du 18 juillet 2024, à la suite de l'examen par ledit conseil de la décision du tribunal FCNB, qui a été rendue à l'issue d'une enquête sur des écarts liés au compte en fiducie de l'agence où le défendeur était employé comme directeur général. Conformément à une entente de règlement approuvée par la Décision du tribunal de la FCNB, le défendeur a reconnu devant la FCNB ne pas avoir détecté les opérations non conformes et ne pas avoir remédié à la situation en temps voulu. Il a donc été condamné à verser une pénalité administrative de 10 000 \$ à la FCNB.
- [6] Selon l'Association, et en application du Code du secteur immobilier, les allégations, si elles sont fondées, constituent une faute professionnelle.
- [7] En raison d'une erreur de calendrier, le défendeur n'a pas pu assister à l'audience en ligne; il était cependant représenté par son avocat. L'avocat du défendeur et l'avocat de

l'Association ont convenu de poursuivre l'audience et de présenter une soumission conjointe en l'absence du défendeur. Il a été observé que le défendeur prenait la procédure disciplinaire au sérieux et avait bien eu l'intention de comparaître si le problème de calendrier, qui ne lui était pas imputable, ne s'était pas produit.

Compétence

- [8] Le défendeur a confirmé à l'audience ne pas avoir d'objection quant à la composition et à la compétence du Comité.

Critère juridique

- [9] 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?)
- [10] L'Association doit prouver l'Allégation 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.
- [11] Le Comité disciplinaire de l'Association peut déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou incompétent. Conformément aux paragraphes 23(2) et 23(3) de la *Loi*, il y a faute professionnelle ou incompétence lorsque les critères suivants sont remplis :

1. Un membre peut être reconnu coupable de faute professionnelle s'il :
 - a. est reconnu coupable d'une infraction qui, de l'avis du Comité, concerne son aptitude à mener des opérations immobilières;
 - b. est coupable, de l'avis du Comité, d'une faute professionnelle.

[12] Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire une soumission conjointe dans laquelle le défendeur reconnaît être coupable des accusations contenues dans l'avis d'audience, le Comité a l'obligation de prendre en compte ce mémoire.

[13] Dans la décision *R. c. Anthony-Cook*,¹ la Cour suprême a adopté une norme élevée quant au rejet des recommandations conjointes, expliquant ce qui suit :

« Le rejet [d'une recommandation conjointe] dénote une recommandation à ce point dissociée des circonstances de l'infraction et de la situation du contrevenant que son acceptation amènerait les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes, y compris l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner. »²

[14] Le critère de l'intérêt public, comme établi dans la décision *Anthony-Cook*, est largement accepté et s'applique sans équivoque aux entités disciplinaires.³

[15] En ce qui a trait aux soumissions conjointes, le Comité doit décider si l'accord mutuel relatif aux pénalités est approprié, raisonnable et adéquat, s'il est conforme aux pénalités

¹ *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (« Anthony-Cook »).

² *Ibid.*, par. 34.

³ *Timothy Edward Bradley v. Ontario College of Teachers*, 2021 ONSC 2303, par. 14.

imposées dans des situations similaires et s'il n'est pas contraire à l'intérêt du public.⁴ Le Comité doit examiner la soumission conjointe avec retenue, mais il peut la refuser si elle est déraisonnable au point de discréditer l'administration de la justice ou d'être contraire à l'intérêt du public.

Sujet

[16] En ce qui concerne la présente plainte, il s'agit de déterminer si le Comité devrait accepter la soumission conjointe des parties.

Accusations

[17] L'avocat de l'Association a présenté les accusations suivantes lors de l'audience :

Entre le 26 avril 2016 et le 15 juin 2023, les deux dates étant incluses, Ralph Stephen, 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) a omis de contrôler les activités liées au compte en fiducie de l'agence pour en assurer la conformité.

Le tout tel que détaillé dans la résolution du 18 juillet 2024 de l'AAINB, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, de l'article 22 du Code du secteur de l'immobilier, punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

[18] Avant l'audience, et conformément à la soumission conjointe, l'accusation initiale de défaut de supervision et de contrôle des activités des agents immobiliers de l'agence, telle qu'elle figurait dans l'avis d'audience, a été abandonnée par l'Association.

⁴ *Rault v. Law Society of Saskatchewan*, 2009 SKCA 81 (CanLII), par. 28.

Contexte et preuves

- [19] Au cours de l'audience, le Comité a pris connaissance des documents constituant les pièces 1 à 5, dont la liste est jointe à la présente décision en annexe « A ».
- [20] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a dit être parvenu à une entente avec le défendeur et qu'il allait présenter une soumission conjointe. Dans ladite soumission, l'avocat du défendeur confirme que ce dernier reconnaît l'accusation, c'est-à-dire ne pas avoir contrôlé les activités liées au compte en fiducie de l'agence afin d'en assurer la conformité, comme indiqué dans l'avis d'audience; le défendeur reconnaît de plus que cela constitue une faute professionnelle.
- [21] Dans le cadre du dossier préparé par le registraire et fourni aux parties et au Comité, le Comité a examiné la résolution du conseil d'administration renvoyant l'affaire audit Comité ainsi que la réponse ultérieure soumise par le défendeur. Il a également pris connaissance de l'avis d'audience et de la Décision du tribunal de la FCNB.

Constatations et motifs

[22] Après avoir reçu les preuves présentées par les deux parties et examiné les observations formulées lors de l'audience, et compte tenu des critères stricts applicables au rejet des soumissions conjointes énoncés dans la loi susmentionnée, le Comité accepte la soumission conjointe. Le Comité aurait pu prononcer une peine différente en l'absence de soumission conjointe, mais il a conclu que, conformément aux seuils établis par la loi, la soumission conjointe n'était pas « dissociée » des circonstances de l'infraction.

[23] Le Comité souligne l'importance de bien contrôler les comptes en fiducie. Lorsque le contrôle des comptes en fiducie est insuffisant, la confiance des consommateurs envers les agents immobiliers s'en trouve affaiblie, et la confiance du public envers la profession s'en trouve compromise. L'importance des activités de contrôle effectuées par le directeur (gestionnaire) d'une agence immobilière (agence), qui comprennent le contrôle des comptes en fiducie, est codifiée à l'article 22 du Code du secteur immobilier, qui exige que le directeur « surveille et contrôle les activités du membre et des autres membres du personnel qu'il a à sa charge ». Ne pas respecter l'article 22 constitue donc une faute professionnelle, ce que le Comité prend très au sérieux.

Décision

[24] Le Comité accepte la soumission conjointe des parties et conclut que le défendeur est coupable de faute professionnelle conformément à l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

Ordonnance

[25] Le Comité ordonne que :

1. le défendeur verse à l'Association une amende de 2 000 \$ canadiens;
2. le défendeur paie à l'Association des frais de 1 000 \$ canadiens en guise de remboursement partiel des frais engagés pour la procédure.
3. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit publier la présente décision ainsi que le nom du défendeur sur le site Web de l'Association.
4. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit envoyer à tous les membres de l'Association, par courriel, un résumé de la décision ainsi que le nom du défendeur et le lien vers le site Web où la présente décision est publiée.

[26] 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.

Recommandations

[27] Étant donné que les activités liées aux comptes en fiducie doivent être contrôlées, le Comité formule les recommandations suivantes, qui ne sont pas contraignantes :

- a. Contrôle des comptes en fiducie : Les gestionnaires doivent faire preuve de vigilance quant au contrôle des comptes en fiducie. Il est essentiel de mettre en place des mécanismes de contrôle interne efficaces pour assurer la conformité aux exigences

réglementaires et protéger les fonds des clients. Les agences doivent régulièrement revoir leurs procédures afin de vérifier que les activités liées aux comptes en fiducie sont bien contrôlées et que tout écart est rapidement détecté.

- b. Participation du gestionnaire au contrôle financier : Les gestionnaires agréés doivent jouer un rôle actif quant au contrôle financier des comptes en fiducie de leur agence. En guise de bonne pratique, les gestionnaires devraient examiner et confirmer tous les rapprochements bancaires mensuels afin de renforcer la responsabilisation. La participation régulière de la direction à ces processus favorise la bonne gouvernance et contribue à prévenir les négligences administratives.
- c. Formation continue en gestion de comptes en fiducie : Les agences devraient inciter les gestionnaires et le personnel participant à l'administration des comptes en fiducie à suivre régulièrement des formations afin de mieux comprendre les exigences réglementaires et contribuer au maintien de normes rigoureuses. Le perfectionnement professionnel dans ce domaine constitue un outil important pour assurer la conformité et protéger l'intérêt du public.

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 6 d'octobre 2025.

//originale signé par le président par intérim//

Jean LeBlond, président par intérim,
au nom du Comité disciplinaire, plainte 2024-022

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

<u>Pièce</u>	<u>Description</u>
1.	Recueil de documents 2024-022 comprenant : • Résolution du conseil d'administration de l'AAINB, 18 juillet 2024 • Avis de renvoi devant le Comité disciplinaire, daté du 30 juillet 2024 • Lettre au président de l'AAINB, datée du 30 juillet 2024 • Réponse de l'avocat du défendeur, datée du 29 août 2024 • Correspondance datée du 29 août 2024, adressée au président de l'AAINB pour communiquer la réponse • Confirmation que le défendeur était membre en règle, datée du 21 février 2025 • Décision « Commission des services financiers et des services aux consommateurs c. Atlantic Real Estate Services Ltd., faisant affaire sous le nom de Royal LePage Atlantic, Ian Wilkie et Ralph Stephen » CA-001-2022, datée du 15 juin 2023
2.	Avis d'audience disciplinaire – 2024-022 (7 avril 2025)
3.	Formulaire de désignation du président signé par M. LeBlond (24 juin 2025)
4.	Avis d'audience disciplinaire – 2024-022 (26 juin 2025)
5.	Avis de composition du Comité (26 juin 2025)