



NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



PLAINTÉ 2025-032

AAINB c. JACQUES LeBLANC

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE

Décision prise 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*, 1994, ch. 115. Cette décision est publiée et diffusée par le Bureau du registraire, sous la direction du Comité disciplinaire de l'AAINB.

Table des matières

Attendus	1
Résumé	1
Introduction	3
Compétence	3
Critère juridique	3
Sujet	5
Accusations	5
Contexte et preuves	6
Constatations et motifs	8
Décision	9
Ordonnance	10
Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire.....	12

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 »), 1994, ch. 115.

ENTRE

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (l'« Association »)

-et-

Jacques LeBlanc (le « Défendeur »)

Date de l'audience : 23 juillet 2026, à 11 h

Lieu de l'audience : Virtuellement, Microsoft Teams

Membres du comité : Karl Merrill, président
Alexandre Bellefeuille
Kelly Cavigny Bourque
Mandy Barrieau
Michèle Moirin, nommée par le public

Sont présents : Dominic Caron, avocat pour l'Association
Sue Duguay, avocate pour l'Association
Jacques LeBlanc, Défendeur

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Karl Merrill, Alexandre Bellefeuille, Kelly Cavigny Bourque, Mandy Barrieau, Michèle Moirin, M. Caron, M^{me} Duguay, M. LeBlanc, M. McLean (registraire), Jane Girard (directrice des finances et des inspections), Brittany Trafford (avocate pour le Comité), Christine McLaughlan (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte concerne un agent immobilier (le Défendeur) présumé avoir commis une faute professionnelle pour les raisons suivantes : non-respect des processus et procédures de l'AAINB relativement à l'inspection des comptes en fiducie, contrôle insuffisant des activités d'un agent dont il avait la responsabilité, manque de coopération en ce qui concerne la procédure disciplinaire engagée par l'Association (les « **Allégations** »).
- [2] Avant l'audience, le Défendeur et l'Association, par l'intermédiaire de l'avocat de cette dernière, ont convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire (le « Comité »).
- [3] Dans ledit mémoire, le Défendeur reconnaît être coupable des accusations portées contre lui pour violation du Code du secteur immobilier et faute professionnelle.
- [4] Conformément aux dispositions légales relatives aux mémoires conjoints déposés devant une instance disciplinaire, le Comité a accepté l'aveu de culpabilité du Défendeur et estimé que les sanctions présentées dans le mémoire conjoint étaient raisonnables au regard du comportement du Défendeur; le Comité a donc rendu une ordonnance conformément audit mémoire conjoint.
- [5] Le Comité a pris en compte certaines circonstances atténuantes, c'est-à-dire la reconnaissance des allégations par le Défendeur et l'absence d'intention de sa part d'induire en erreur l'Association, celui-ci n'ayant pas compris qu'il ne coopérait pas,

puisque'il n'avait pas utilisé son compte en fiducie depuis plusieurs années en raison de sa maladie et de son retrait de la profession. L'obligation, pour le Défendeur, de payer une amende et des frais (représentant une partie des frais de la procédure disciplinaire), ainsi que la publication de la présente décision mentionnant le nom du Défendeur, ont été jugées raisonnables au vu des circonstances.

Introduction

- [6] Selon l'Association, et en application du Code du secteur immobilier, les Allégations, si elles sont fondées, constituent une faute professionnelle.

Compétence

- [7] Le Défendeur et l'avocat de l'Association ont confirmé à l'audience ne pas avoir d'objection quant à la composition et à la compétence du Comité. Le Défendeur a choisi d'être entendu en anglais.

Critère juridique

- [8] 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?)
- [9] 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.

[10] Le Comité disciplinaire de l'Association peut déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou incompetent. Conformément aux paragraphes 23(2) et 23(3) de la *Loi*, il y a faute professionnelle ou incompetence lorsque les critères suivants sont remplis :

- 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.

[11] 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, le Comité a l'obligation de prendre en compte ce mémoire.

[12] 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

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

² *Ibid.*, par. 34.

[13] 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

[14] En ce qui a trait aux mémoires conjoints, le Comité doit décider si l'accord mutuel relatif aux pénalités est approprié, raisonnable et adéquat, s'il est conforme aux pénalités imposées dans des situations similaires et s'il n'est pas contraire à l'intérêt du public.⁴ Le Comité doit examiner le mémoire conjoint avec retenue et ne peut le rejeter que si les sanctions proposées sont à ce point déraisonnables, ou à ce point dissociées des circonstances et de la situation du Défendeur, que l'accepter serait contraire à l'intérêt général.

Sujet

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

Accusations

[16] L'avocat de l'Association, M. Caron, a présenté l'accusation suivante lors de l'audience :

Entre mars 2025 et le 31 août 2025, les deux dates étant incluses, le Défendeur, Jacques LeBlanc, 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 ») :

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

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

- (i) *n'a pas respecté le processus et les procédures de l'AAINB relativement à l'inspection des comptes en fiducie, y compris les délais;*
- (ii) *n'a pas suffisamment supervisé ni contrôlé les activités d'un agent dont il avait la responsabilité;*
- (iii) *n'a pas coopéré à la procédure disciplinaire engagée par l'Association.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte de Jane Girard datée du 8 juillet 2025, commettant ainsi des fautes professionnelles en violation, entre autres, de l'alinéa 23(2)b) de la Loi, des articles 3, 12 et 21 du Code du secteur immobilier, et des articles 28 et 29 de la Loi sur les agents immobiliers, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

Contexte et preuves

[17] Au cours de l'audience, le Comité a examiné attentivement le recueil des documents constituant les éléments de preuve – voir l'annexe « A » ci-jointe.

[18] La Plaignante est la directrice des finances et des inspections de l'Association. La plainte a été déposée par la Plaignante en raison du non-respect par le Défendeur du processus et des procédures de l'Association relatifs à l'inspection des comptes en fiducie à leur clôture, y compris les délais.

[19] Le Défendeur était le directeur d'un agent fournissant des services immobiliers (ci-après « l'**Agent** »). Au cours de la période visée par la plainte, le compte en fiducie du Défendeur devait faire l'objet d'un contrôle, mais celui-ci n'a pas donné suite aux demandes de l'inspecteur visant à obtenir les livres, registres et comptes exigés. Plus précisément, les démarches relatives à la programmation du contrôle ont débuté en mars 2025, avec des suivis par téléphone et par courrier en avril 2025, mai 2025 et juin 2025.

- [20] Le Défendeur avait indiqué oralement à l'inspecteur qu'il n'avait ouvert aucun dossier de vente depuis 2021 et qu'il ne possédait pas de compte en fiducie. L'inspecteur a cependant expliqué que, selon les registres, le Défendeur possédait bien un compte en fiducie, comme l'exige la loi pour tous les agents.
- [21] Un courriel a été envoyé au Défendeur le 16 juin 2025, lui demandant de répondre immédiatement aux demandes de l'inspecteur visant à obtenir les documents exigés. En l'absence de réponse, une plainte a été déposée le 8 juillet 2025.
- [22] Le Défendeur n'a pas répondu dans un premier temps à la plainte, qui lui avait été communiquée le 8 juillet 2025, ni aux demandes de suivi visant à obtenir une réponse à la plainte envoyée les 20 août 2025 et 28 août 2025.
- [23] Selon les observations, l'inspection a finalement eu lieu, et le Défendeur a fini par coopérer à la procédure disciplinaire et préparé un mémoire conjoint avec l'avocat de l'Association.

Observations de l'Association

- [24] L'avocat pour l'Association, M. Caron, a présenté ses observations au nom de celle-ci ainsi que le mémoire conjoint.
- [25] M. Caron a présenté des circonstances atténuantes à l'appui du mémoire conjoint. Premièrement, le Défendeur a finalement fourni les documents relatifs au compte en fiducie qui lui avaient été demandés et, deuxièmement, il a reconnu ses fautes dans le mémoire conjoint et coopéré à la procédure disciplinaire.
- [26] M. Caron a donc déclaré que le mémoire conjoint était raisonnable, qu'il servait l'intérêt général et que le Comité devait le retenir.

Observations du Défendeur

- [27] Le Défendeur, qui a comparu sans avocat, a indiqué au Comité avoir exercé pendant plus de 40 ans, mais qu'il était tombé malade et qu'il n'avait effectué aucune opération depuis 2021. Il n'avait pas clôturé son compte en fiducie et n'avait pas compris, dans un premier temps, qu'il enfreignait les règles d'inspection, précisant ne pas avoir ouvert de dossier depuis la dernière inspection.
- [28] Le Défendeur a confirmé qu'il acceptait le mémoire conjoint et qu'il reconnaissait les Allégations présentées par M. Caron au nom de l'Association.

Constatations et motifs

- [29] Après avoir reçu les preuves et examiné les observations faites lors de l'audience, le Comité estime que le mémoire conjoint est approprié, raisonnable et suffisant pour protéger l'intérêt du public, et qu'il est de plus conforme aux conclusions des Comités précédents.
- [30] Le Comité estime que les sanctions convenues sont adaptées au comportement en cause et conformes aux sanctions imposées dans des cas similaires. Dans cette affaire, il faut noter que plusieurs délais prévus dans le cadre de la procédure d'inspection n'ont pas été respectés et qu'il y a eu, dans un premier temps, un manque de coopération à la procédure de plainte et à la procédure disciplinaire. Les procédures ont finalement été effectuées, et le Défendeur a coopéré et reconnu ses fautes.
- [31] Le Comité reconnaît que la publication de la présente décision, accompagnée du nom du Défendeur, permettra de sensibiliser les membres de l'Association à l'importance de

respecter le processus de l'Association relatif à l'inspection des comptes en fiducie, et que cela rend compte de la gravité des Allégations, notamment le refus initial de coopérer.

[32] Le Comité estime qu'en admettant les Allégations et en prenant part à un mémoire conjoint, le Défendeur a reconnu ses fautes, ce qui constitue un facteur atténuant important. Le Comité reconnaît également que le Défendeur n'a pas cherché intentionnellement à faire preuve de malhonnêteté.

[33] Le Comité considère que les sanctions convenues ne sont pas contraires à l'intérêt général. Il estime en outre que le mémoire conjoint n'est ni déraisonnable ni à ce point dissocié des faits reprochés et de la situation du Défendeur que son acceptation conduirait des personnes raisonnables et bien informées, ayant connaissance de tous les éléments pertinents, à perdre confiance dans l'intégrité de la procédure disciplinaire de l'Association.

Décision

[34] Le Comité accepte le mémoire conjoint des parties et conclut que le Défendeur est coupable de faute professionnelle conformément à l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

Ordonnance

[35] Conformément au mémoire conjoint, le Comité ordonne ce qui suit :

- a) Conformément à l'alinéa 23(4)d) de la *Loi*, le Défendeur doit payer une amende de 1 000 \$ à l'Association.
- b) Conformément à l'alinéa 23(4)g) de la *Loi*, le Défendeur doit verser 1 000 \$ à l'Association à titre de remboursement partiel des frais engagés dans le cadre de la présente procédure.
- c) Le montant total de l'amende et des frais ordonnés en vertu des paragraphes a) et b) ci-dessus doit être payé dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision.
- d) Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit envoyer à tous les membres de l'Association un avis relatif à la présente décision ainsi que le nom du Défendeur.
- e) Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit publier la présente décision sur le site Web de l'Association, avec le nom du Défendeur.
- f) Si l'amende et les frais prévus aux paragraphes a) et b) ci-dessus ne sont pas payés dans le délai prescrit, le registraire est tenu de suspendre l'adhésion du Défendeur à l'Association jusqu'à ce que le paiement soit effectué.

[36] Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, le Défendeur peut faire appel de la présente 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 4 septembre 2026.

// Original signé par le président du Comité par intérim //

Karl Merrill, président par intérim

Au nom du Comité

Plainte 2025-032

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

<u>Pièce</u>	<u>Description</u>
1.	Recueil de documents 2025-032 comprenant : • Plainte et pièces jointes, datées du 16 juin 2025 • Avis de plainte, daté du 8 juillet 2025 • Suivi auprès du Défendeur, daté du 28 août 2025 • Avis d’audience disciplinaire, daté de juin 2026 • Avis de composition du Comité, daté du 13 juillet 2026 • Vérification de l’adhésion du Défendeur, datée du 6 mai 2026 • Code du secteur immobilier, en vigueur depuis avril 2023