



# NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



## PLAINTÉ 2025-019

### AAINB c. le Défendeur

#### 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 .....                                      | 9  |
| Décision .....                                                     | 11 |
| Ordonnance .....                                                   | 12 |
| Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire..... | 13 |

## 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-

« nom du Défendeur »

Date de l'audience : 13 juillet 2026, à 9 h 30

Lieu de l'audience : Virtuelle

Membres du comité : Jean LeBlond, président par intérim  
Fanny Bodart  
Amy Vanbuskirk  
Chris Turner et  
Michèle Morin, nommée par le public

Sont présents : Dominic Caron, avocat pour l'Association

Le Défendeur

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

M. LeBlond, M<sup>me</sup> Bodart, M<sup>me</sup> Vanbuskirk, M. Turner, M<sup>me</sup> Morin, M. Caron, le Défendeur, M. McLean (registraire), M<sup>me</sup> Kathleen Starke (avocate pour le Comité), M<sup>me</sup> Lauren Sorel (avocate pour le Comité) et M<sup>me</sup> Sam Harquail Godin (sténographe judiciaire).

## Résumé

- [1] La présente plainte concerne un agent immobilier présumé avoir commis une faute professionnelle.
- [2] Ledit agent n'aurait pas respecté le processus et les procédures de l'AAINB relativement à l'inspection des comptes en fiducie, y compris les délais (ci-après « **Allégation** »).
- [3] Le 6 juillet 2026, l'Association a informé le Défendeur que le Comité disciplinaire (le « **Comité** ») tiendrait le 13 juillet 2026 une audience relative à l'Allégation (« **Avis d'audience** »).
- [4] 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.
- [5] Dans le mémoire conjoint, le Défendeur reconnaît être coupable des accusations portées contre lui au nom de l'Association, c'est-à-dire une (1) faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier.
- [6] 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.

[7] Lors de l'examen et de l'acceptation du mémoire conjoint, le Comité a pris en compte les circonstances atténuantes, notamment la correction de la situation par le Défendeur, la reconnaissance par ce dernier des faits qui lui sont reprochés, ainsi que son retrait de la profession. L'obligation faite au Défendeur de payer une amende et des frais (en guise de remboursement partiel des frais engagés dans le cadre de la procédure), ainsi que la décision de publier la présente décision sans préciser le nom du Défendeur, ont été jugées raisonnables et adéquates au regard des circonstances.

## Introduction

- [8] Selon l'Association, et en application du Code du secteur immobilier, l'Allégation, si elle est fondée, constitue une faute professionnelle.

## Compétence

- [9] 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.

## Critère juridique

- [10] 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?)
- [11] 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.

[12] 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. Le Défendeur est reconnu coupable d'une infraction qui, de l'avis du Comité, concerne son aptitude à mener des opérations immobilières;
- b. Le Défendeur est, selon l'avis du Comité, coupable d'une faute professionnelle.

[13] 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.

[14] Dans la décision *R. c. Anthony-Cook*,<sup>1</sup> 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*

---

<sup>1</sup> *V Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (« Anthony-Cook »).

*favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner. »<sup>2</sup>*

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

[16] 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.<sup>4</sup> Le Comité doit examiner le mémoire conjoint avec réserve et ne peut le rejeter que si les sanctions proposées sont à ce point déraisonnables, ou à ce point dissociées des circonstances de la faute et de la situation du Défendeur, que l'accepter serait contraire à l'intérêt du public.

## Sujet

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

## Accusations

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

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, par. 34.

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

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

*Entre le 12 mars 2025 et le 18 juillet 2025, les deux dates étant incluses, le Défendeur, 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 respecté le processus et les procédures de l'AAINB relativement à l'inspection des comptes en fiducie, y compris les délais.*

*Le tout tel que détaillé dans la plainte de la directrice des finances et des inspections, commettant ainsi une faute professionnelle en violation, entre autres, de l'alinéa 23(2)b) de la Loi, des articles 17 et 22 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. paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

## Contexte et preuves

- [19] Au cours de l'audience, le Comité a reçu comme preuve et examiné attentivement le recueil de documents. Une liste des éléments de preuve examinés par le Comité figure à l'annexe « A » de la présente décision.
- [20] 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.
- [21] Le Défendeur était le directeur d'une agence fournissant des services immobiliers (ci-après « l'**Agence** »). Au cours de la période visée par la plainte, le Défendeur prenait sa retraite et avait déménagé à l'extérieur du Nouveau-Brunswick; de plus, l'Agence était en train de mettre fin à ses activités.

- [22] À compter du 12 mars 2025, l'équipe d'inspection de l'Association a contacté le Défendeur afin d'organiser une inspection de clôture de l'Agence, conformément au paragraphe 27(1) de la *Loi sur les agents immobiliers* de 2011 (chapitre 215).
- [23] Malgré de nombreuses communications de la part de l'inspecteur de l'Association et de la Plaignante, le Défendeur n'a pas fourni les documents exigés ni coopéré de quelque manière que ce soit au processus d'inspection de clôture du compte en fiducie avant la date limite du 30 avril 2025.
- [24] Le 12 mai 2025, la Plaignante a déposé une plainte auprès du registraire, invoquant le non-respect par le Défendeur des exigences relatives à l'inspection de clôture.
- [25] En juin 2025, le Défendeur a fourni à l'Association les documents exigés relatifs au compte en fiducie. Ces documents répondaient aux exigences d'inspection et confirmaient que le Défendeur avait respecté les règles comptables en matière de comptes en fiducie.
- [26] L'inspection de clôture a finalement été menée à bien. Les registres du Défendeur relatifs au compte en fiducie ont été jugés en règle.

### **Soumissions de l'Association**

- [27] L'avocat pour l'Association, M. Caron, a présenté ses observations au nom de celle-ci.
- [28] M. Caron a indiqué que les parties étaient parvenues à un mémoire conjoint dans lequel le Défendeur reconnaissait l'allégation.
- [29] M. Caron a indiqué que l'allégation portait sur le 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. M. Caron a ajouté que, bien que l'Allégation constitue une faute professionnelle, son degré de gravité était faible.

[30] M. Caron a en outre affirmé que les comptes en fiducie sont sacro-saints et doivent être gérés avec une extrême diligence. La norme applicable n'est cependant pas parfaite, et le non-respect d'une échéance ne constitue pas automatiquement une faute professionnelle. Dans cette affaire, le fait que le Défendeur n'a pas donné suite aux communications qui lui avaient été adressées à maintes reprises pendant environ deux mois, alors même qu'il avait confirmé que ses coordonnées étaient à jour, justifie une mesure disciplinaire.

[31] M. Caron a souligné trois circonstances atténuantes à l'appui du mémoire conjoint. Premièrement, le Défendeur a fini par fournir les documents exigés relatifs au compte en fiducie et a coopéré pendant l'inspection de clôture, remédiant ainsi à la situation. Deuxièmement, le Défendeur a reconnu son erreur; troisièmement, celui-ci n'exerce plus sa profession et n'a pas l'intention de reprendre son activité immobilière.

[32] En ce qui concerne les sanctions, M. Caron a indiqué que les sanctions convenues étaient adaptées à la faute commise et conformes à celles imposées dans des circonstances similaires. Il a attiré l'attention du Comité sur la plainte 2024-008, pour laquelle une amende de 500 \$ et des frais de 500 \$ avaient été requis pour un manquement comparable à l'obligation de respecter le processus d'inspection des comptes en fiducie à leur clôture.

[33] En ce qui concerne la publication de la décision, M. Caron a indiqué que, même si l'Association a pour pratique de publier les décisions en révélant le nom du Défendeur, la

publication de la présente décision sans le nom du Défendeur est appropriée étant donné la faible gravité de l'Allégation et le fait que le Défendeur est à la retraite. M. Caron a souligné que la publication des décisions a notamment un but pédagogique, c'est-à-dire rappeler aux membres de l'Association que le non-respect des délais fixés pour la procédure d'inspection des comptes en fiducie à leur clôture peut entraîner des mesures disciplinaires, et qu'elle ne vise pas à être punitive. M. Caron a ajouté que dans ce cas-ci, la publication de la présente décision sans le nom du Défendeur permet d'atteindre ce but sans porter atteinte inutilement à la réputation de ce dernier.

[34] En conclusion, M. Caron a déclaré que le mémoire conjoint était raisonnable, qu'il servait l'intérêt du public et que le Comité devrait le retenir.

### **Soumission du Défendeur**

[35] Le Défendeur a comparu sans avocat. Il a confirmé qu'il acceptait le mémoire conjoint et qu'il reconnaissait l'Allégation présentée par M. Caron au nom de l'Association.

[36] Le Défendeur a indiqué au Comité qu'il n'exerçait plus son activité immobilière et qu'il n'avait pas l'intention de la reprendre.

## **Constatations et motifs**

[37] Après avoir reçu les preuves et examiné les soumissions 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.

[38] Le Comité fait remarquer que les comptes en fiducie revêtent une importance primordiale dans la profession immobilière et qu'ils doivent donc être gérés de manière extrêmement rigoureuse. Il souligne en outre l'importance du processus de contrôle des comptes en fiducie et du respect de ces procédures, y compris le respect des délais imposés. Bien que le non-respect desdits processus et délais constitue une faute professionnelle, le Comité reconnaît que l'Allégation est moins grave compte tenu des circonstances atténuantes.

[39] Le Comité estime que les sanctions convenues sont adaptées au manquement en question et conformes aux sanctions imposées dans des affaires similaires, notamment la plainte 2024-008, dans laquelle des sanctions comparables ont été ordonnées pour un manquement similaire à l'obligation de se conformer à la procédure d'inspection des comptes en fiducie à leur clôture.

[40] Le Comité reconnaît que la publication de la présente décision, sans le nom du Défendeur, répond au but de sensibiliser les membres de la profession à l'importance du respect de la procédure et des délais fixés par l'Association en matière d'inspection des comptes en fiducie à leur clôture, tout en reflétant la gravité moindre de l'Allégation et la situation de retraité du Défendeur.

[41] Le Comité estime qu'en reconnaissant l'Allégation et en collaborant à la rédaction d'un mémoire conjoint, le Défendeur a admis sa faute.

[42] Le Comité estime que les sanctions convenues ne sont pas contraires à l'intérêt du public. Il considère en outre que le mémoire conjoint n'est ni déraisonnable ni à ce point dissocié

des circonstances de la faute 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

[43] 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

[44] 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 500,00 \$ à l'Association.
- b) Conformément à l'alinéa 23(4)g) de la *Loi*, le Défendeur doit verser 500,00 \$ à l'Association à titre de remboursement partiel des frais engagés dans le cadre de la procédure.
- c) Le montant total de l'amende et des frais ordonnés en vertu des alinéas a) et b) ci-dessus doit être payé dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date de la présente décision.
- d) Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit envoyer aux membres de l'Association un avis relatif à la présente décision, sans 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 Internet de l'Association, sans le nom du Défendeur.

[45] 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 25 août 2026.

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

Jean LeBlond, président par intérim

Au nom du Comité

Plainte 2025-019

## Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

| <u>Pièce</u> | <u>Description</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.           | <p>Recueil de documents comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plainte et pièces jointes, datées du 12 mai 2025</li><li>• Réponse et pièces jointes du Défendeur, datées du 10 juin 2025</li><li>• Réponse de la Plaignante, datée du 5 juillet 2025</li><li>• Réponse du Défendeur, datée du 18 juillet 2025</li><li>• Dernière réponse de la Plaignante, datée du 28 juillet 2025</li><li>• Avis d’audience disciplinaire, daté du 6 juillet 2026</li><li>• Avis de composition du Comité, daté du 7 juillet 2026</li><li>• Informations complémentaires – Statut de membre, daté du 6 juillet 2026</li><li>• Code du secteur immobilier, en vigueur à compter d’avril 2023</li></ul> |