

La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick:

Projet de loi avec justification
des changements

NBREA
NEW BRUNSWICK
REAL ESTATE ASSOCIATION



AAINB
L'ASSOCIATION DES AGENTS
IMMOBILIERS DU NOUVEAU-BRUNSWICK

La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick: Aperçu de la législation proposée

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (AAINB) propose une modernisation de *la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, qui date de 1994. En tant que profession réglementée, l'AAINB doit se conformer à notre législation; la modernisation de cette législation est essentielle pour fournir des méthodes et des outils contemporains pour réglementer les membres dans l'environnement d'aujourd'hui. De nombreuses tendances et pratiques en matière de réglementation immobilière ont considérablement évolué depuis 1994, et ces pratiques doivent se refléter dans notre législation.

L'AERNB co-réglemente la profession immobilière en partenariat avec la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (FCNB). Dans ce partenariat, l'AAINB est responsable de superviser la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* et le Code national des agents immobiliers, et la FCNB est responsable de la Loi provinciale sur les agents immobiliers. Bien que l'AAINB se concentre sur la modernisation de sa propre législation, elle recueille également les commentaires obtenus grâce à nos processus de consultation concernant la législation supervisée par la FCNB. Notre intention est de partager cette information avec la FCNB afin qu'elle puisse étudier les suggestions visant à moderniser cette loi.

La nouvelle loi proposée, intitulée *La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick vise* à protéger le public et à continuer d'accroître le professionnalisme. Les changements les plus importants comprennent :

1. Un processus de plaintes et de discipline mis à jour et amélioré, qui fournit :

- Une plus grande flexibilité et une efficacité améliorée concernant la réponse aux plaintes.
- Pouvoir de rejeter efficacement les plaintes frivoles.
- Pouvoir de résoudre les plaintes au niveau du comité.
- Une législation plus stricte pour poursuivre les mauvaises pratiques.
- Sanctions plus sévères (le maximum des amendes a été augmenté dans *la loi*).

2. La mise en place d'un nouveau comité des normes professionnelles, qui permet :

- Aux membres d'élaborer des normes pour répondre à des scénarios émergents spécifiques (offres multiples, offres préventives, clauses progressives, etc.)
- La création de nouvelles normes opportunes et pertinentes pour répondre aux changements sur le marché identifiés par les déclarants, tout en garantissant une période de consultation obligatoire des membres.
- Les normes doivent être explicitement et clairement définies pour garantir que tous les membres disposent des outils nécessaires pour exercer selon les normes professionnelles les plus élevées.

3. La clarification et la mise en œuvre des bonnes pratiques des régulateurs, qui permettent :

- Flexibilité de l'élaboration des politiques.
- Adaptation plus rapide en créant des règlements, des règles et des politiques au lieu d'attendre des changements dans la législation.
- Une composition du conseil d'administration modernisée avec une plus grande représentation du public.
- Renforcement continu de la réputation de la profession par la mise en œuvre des meilleures pratiques.
- Modernisation de la terminologie.

ÉBAUCHE

La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick: Législation proposée

La législation actuelle avec les modifications proposées et la justification des modifications sont décrites dans le tableau ci-dessous. **Les mots proposés pour suppression apparaissent en rouge, les nouveaux mots ajoutés apparaissent en vert et le texte noir reste inchangé.**

La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)	La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)	Raisons pour la modification
<p style="text-align: center;"><i>Sanctionnée le 16 décembre 1994</i></p> <p>ATTENDU QUE l'association appelée << <i>The New Brunswick Real Estate Association, Inc.</i> >> demande l'adoption des dispositions qui suivent :</p> <p>À CES CAUSES, Sa Majesté, sur l'avis et du consente-ment de l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick, décrète :</p> <p>1 La présente loi peut être citée sous le titre: <i>Loi sur L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick.</i></p>	<p>Attendu :</p> <p>que l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick sollicite l'édition des dispositions qui suivent ;</p> <p>qu'il est dans l'intérêt du public que l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick soit prorogée comme personne morale avec comme but de promouvoir et de maintenir la qualité dans l'exercice des opérations immobilières au Nouveau-Brunswick, de régir et de régler les membres qui effectuent des opérations immobilières et de pourvoir aux intérêts du public et de la profession;</p> <p>Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick, édicte :</p>	<p>Cette section a été ajoutée pour apporter des précisions et établir que le mandat principal de l'Association, en vertu de la loi, est de protéger le public et de faire progresser la profession.</p> <p>Cela correspond à la formulation des lois relatives à d'autres organismes de réglementation professionnelle au Nouveau-Brunswick.</p>
<p>2 Dans la présente loi</p> <p><< Association >> désigne L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick;</p>	<p>DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION</p> <p>1 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.</p>	<p>Une loi comporte en général une partie intitulée « Définitions », dont le but est double :</p> <p>1. Utilisation d'abréviations pour faciliter la lecture de la loi.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p><< chambre immobilière >> désigne une association locale créée en application de la présente loi;</p> <p><< conseil >> désigne le conseil d'administration de l'As-sociation;</p> <p><< membre >> désigne un membre en règle de l'Associa-tion et, en matière disciplinaire, s'entend également d'un membre suspendu ou ayant démissionné;</p> <p><< membre en règle >> désigne une personne remplissant les conditions suivantes :</p> <p>a) elle est titulaire d'un permis délivré en application de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>,</p> <p>b) elle est inscrite en qualité de membre en application de la présente loi,</p> <p>c) elle n'est pas en retard de paiement vis-à-vis de l'Association,</p> <p>d) elle ne fait pas l'objet d'une suspension;</p> <p><< Ministre >> désigne le ministre de la Justice et s'entend également de toute personne qu'il désigne pour le re-présenter.</p>	<p>« L'Association » L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick. (<i>Association</i>)</p> <p>« Commission » La Commission des services financiers et des services aux consommateurs, prorogée sous la <i>Loi sur la Commission des services financiers et des services aux consommateurs</i>. (<i>Commission</i>)</p> <p>« Conseil » Le corps dirigeant de l'Association régi par l'article 7. (<i>Council</i>)</p> <p>« Cour » La Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick. (<i>Court</i>)</p> <p>« Directeur » Le Directeur des services à la consommation nommé sous la <i>Loi sur la Commission des services financiers et des services aux consommateurs</i> et comprend toute personne désignée par la Commission ou le Directeur pour agir en leur nom. (<i>Director</i>)</p> <p>« Directive » Directive du Comité d'examen. (<i>Directive</i>)</p> <p>« Infraction mineure » Une infraction qui, dans l'avis du Comité des plaintes, mérite une sanction mais constitue seulement une forme mineure de faute professionnelle ou</p>	<p>2. Clarification des termes employés dans la loi.</p> <p>La nouvelle loi met simplement à jour cette partie.</p> <p>Le terme <i>Cour du Banc du Roi</i> remplace <i>Cour du Banc de la Reine</i>.</p> <p>Le terme « plainte » a été ajouté pour éliminer toute ambiguïté au sujet de ce qui constitue une « plainte ».</p> <p>Le terme « Commission » désigne la FCNB. Par souci de cohérence avec la Loi, nous utilisons les mêmes termes dans le présent document. Le terme <u>Commission</u> a un « C » majuscule afin de le différencier du terme <u>commission</u> (avec un « c » minuscule), c'est-à-dire du montant qui est versé aux membres de la profession suite à une transaction.</p> <p>Le terme « directive » a été ajouté pour remplacer les anciens statuts du Comité d'examen.</p> <p>Le terme « inscrit » désigne uniquement les membres actifs. Les anciens inscrits sont inclus dans la définition du terme « Défendeur » ci-dessous.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>d'incompétence (<i>Minor infraction</i>)</p> <p>« intimé » Membre ou ancien membre de l'Association accusé de faute professionnelle ou d'incompétence. (<i>Respondent</i>)</p> <p>« membre » Membre obligatoire immatriculé en vertu de la présente Loi et titulaire d'un permis en règle délivré en application de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>. (<i>registrant</i>)</p> <p>« normes professionnelles » Les normes de conduite professionnelle, les normes de connaissance, les normes de déontologie, les normes d'exercice ou les normes de qualification, qui se rapportent à l'exercice des opérations immobilières. (<i>Professional standards</i>)</p> <p>« Ordonnance » ordonnance, décision ou conclusion du Comité de discipline en vertu de l'article 33. (<i>Order</i>)</p> <p>« plainte » Toute plainte, signalement ou allégation par écrit et signée par le plaignant à l'égard de l'intimé qui est un membre ou un ancien membre. (<i>complaint</i>)</p> <p>« Politique » ou « Politiques » Politique ou Politiques du Conseil sous l'article 7. (<i>Policy or Policies</i>)</p>	<p>Le terme « politique ou politiques » remplace ce que l'on appelait « règles » du conseil d'administration dans la loi précédente.</p> <p>Le terme « effectuer des opérations immobilières » est défini dans la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>. Par souci de cohérence, il convient d'adopter la définition présente dans la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p> <p>Des « normes professionnelles » ont été ajoutées afin de fournir des normes claires et concrètes allant dans le sens du <i>Code du secteur immobilier</i>. Cette partie a été ajoutée comme pratique exemplaire, comme pour d'autres professions réglementées.</p> <p>Le terme « défendeur » a été ajouté pour plus de clarté en ce qui concerne les plaintes et les mesures disciplinaires.</p> <p>Le terme « ordonnance » a été ajouté pour renforcer le statut juridique des décisions du Comité disciplinaire. Seul le Comité disciplinaire a le pouvoir de rendre une ordonnance, comme pour les autres organismes de réglementation professionnels.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>« président » Le président de l'Association qui siège également à titre de président du Conseil. (<i>chair</i>)</p> <p>« représentant du public » Personne qui n'est pas un membre et qui est nommée par le Directeur. (<i>public representative</i>)</p>	
<p>ASSOCIATION</p> <p>3(1) Sous réserve de l'article 34, l'association appelée << <i>The New Brunswick Real Estate Association, Inc.</i> >>, constituée en corporation par lettres patentes supplémentaires délivrées par la Province le 18 novembre 1971 en vertu de la <i>Loi sur les compagnies</i>, est prorogée sous la forme d'une corporation sans capital social sous la dénomination: L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick.</p> <p>3(2) L'Association se compose des personnes qui sont membres en règle de l'association appelée << <i>The New Brunswick Real Estate Association, Inc.</i> >> à la date d'entrée en vigueur de la présente loi ainsi que de celles qui seront ultérieurement inscrites en qualité de membres.</p>	<p>L'ASSOCIATION</p> <p>2 L'ensemble des membres constitue l'Association, laquelle est une personne morale sans capital social et, sous réserve des autres dispositions de la présente loi, jouissant de la capacité, des droits, des pouvoirs et des privilèges d'une personne physique.</p>	<p>Il s'agit d'une manière plus simple de décrire la composition de l'Association. Cela correspond à ce que font les autres organismes de réglementation professionnels.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>3(3) L'entrée en vigueur de la présente loi n'a pas pour effet de modifier l'appartenance d'un membre à une catégorie donnée de membres.</p> <p>4(1) L'Association a son siège social à l'endroit fixé par les règlements administratifs.</p> <p>4(2) L'Association est dotée d'un sceau conforme au modèle approuvé par règlement administratif.</p>		
	<p style="text-align: center;">LANGUES OFFICIELLES</p> <p>3 Le français et l'anglais sont les langues officielles de l'Association.</p>	<p>Cela a été ajouté pour veiller au respect de la <i>Loi sur les langues officielles</i>. En tant qu'association professionnelle, l'AAINB doit respecter cette loi.</p>
<p style="text-align: center;">OBJET</p> <p>5 Sous réserve des dispositions de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>, l'Association a pour objet</p> <p>a) de réglementer la réalisation d'opérations immobilières et de régir ses membres conformément à la présente loi et aux règlements administratifs afin de servir et de protéger l'intérêt public;</p>	<p style="text-align: center;">OBJETS</p> <p>4 l'Association a pour objets :</p> <p>(a) de réglementer l'exercice des opérations immobilières à titre de profession afin de servir et de protéger l'intérêt public;</p> <p>(b) de prendre des dispositions pour la discipline, la gouvernance et la protection de l'honneur des personnes effectuant des</p>	<p>Les objets de la profession ont été actualisés en fonction des récents changements liés aux normes relatives à l'élaboration de lois. « Effectuer des opérations immobilières » a été remplacé par « effectuer des opérations immobilières comme profession » afin de mieux promouvoir et protéger le domaine comme véritable profession. Certaines sous-sections ont été combinées pour plus de clarté.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>b) de définir, promouvoir et faire avancer les intérêts des personnes effectuant des opérations immobilières;</p> <p>c) de définir, maintenir et développer des normes de savoir, de compétence et d'excellence pour effectuer des opérations immobilières;</p> <p>d) de définir, maintenir, développer et faire respecter les conditions à remplir pour effectuer des opérations immobilières;</p> <p>e) de définir, maintenir, développer et faire respecter des normes de déontologie pour ses membres;</p> <p>f) de sensibiliser le public à son rôle et aux opérations immobilières ainsi que de communiquer et collaborer avec d'autres associations professionnelles afin de servir et de protéger l'intérêt public;</p> <p>g) d'encourager les études dans le domaine des opérations immobilières et de fournir une aide pour effectuer des études et recherches particulières;</p> <p>h) d'appliquer la présente loi et d'exercer les fonctions et pouvoirs que</p>	<p>opérations immobilières et d'établir des normes de connaissances, de compétences et d'excellence, de même que des normes quant aux qualifications et à la déontologie;</p> <p>(c) de sensibiliser le public à son rôle et à l'exercice des opérations immobilières ainsi que de communiquer et collaborer avec d'autres associations professionnelles afin de promouvoir l'avancement de ses intérêts;</p> <p>(d) d'établir, de promouvoir et de faire avancer les intérêts de l'exercice des opérations immobilières dans l'intérêt supérieur du public;</p> <p>(e) d'encourager les études et de fournir de l'aide et les moyens nécessaires pour effectuer des études et des recherches spécifiques;</p> <p>(f) de signer, au profit des membres, des ententes d'adhésion avec d'autres associations professionnelles afin de servir et de protéger l'intérêt public; et;</p> <p>(g) d'appliquer la présente loi et d'exercer les fonctions et pouvoirs dans la poursuite de son objet tel que conféré ou imposé par la présente loi, explicitement ou implicitement, et par toute autre loi.</p>	<p>Cela permet aux juges d'habiliter l'Association quant aux objets qui ne sont pas explicitement énoncés, mais qui sont implicites.</p> <p>Cela permet de plus à d'autres textes législatifs d'accorder des pouvoirs à l'Association.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>celle-ci ou toute autre loi lui impose ou confère;</p> <p>i) de signer, au profit des membres, des ententes d'adhésion avec d'autres associations professionnelles afin de servir et de protéger l'intérêt public.</p>		
<p style="text-align: center;">POUVOIRS</p> <p>6 Afin de réaliser son objet, l'Association est investie des pouvoirs suivants :</p> <p>a) prendre des dispositions pour la gouverne, la discipline, le contrôle et la protection de l'honneur des personnes effectuant des opérations immobilières dans la Province et, notamment, arrêter des normes de déontologie;</p> <p>b) acquérir et détenir des biens, tant réels que personnels, par voie d'achat, de location, de concession, d'échange ou de toute autre manière et en disposer de quelque façon que ce soit;</p> <p>c) gérer ses biens et ses affaires ainsi qu'engager du personnel;</p> <p>d) contracter des emprunts afin de réaliser son objet et donner ses biens réels et personnels en garantie de ces</p>		<p>La disposition distincte sur les POUVOIRS a été supprimée de la Loi, car il s'agit d'une norme désuète en matière de rédaction de lois. Les pouvoirs en question demeurent, mais ils ont été déplacés à d'autres articles de la Loi.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>emprunts par voie d'hypothèque, de gage, de charge ou de toute autre manière;</p> <p>e) placer, de la manière qu'elle détermine, les fonds qui lui appartiennent et dont elle n'a pas immédiatement besoin pour réaliser son objet;</p> <p>f) ouvrir et tenir un registre des membres inscrits comme étant autorisés à effectuer des opérations immobilières;</p> <p>g) fixer et recouvrer les droits que doit acquitter toute personne</p> <p>(i) pour être admise en qualité de membre,</p> <p>(ii) pour subir tout examen imposé par l'Association en vue d'obtenir un permis,</p> <p>() à titre de cotisations annuelles;</p> <p>h) faire payer aux membres une quote-part des dépenses ordinaires, spéciales ou extraordinaires qui peuvent être jugées nécessaires ou utiles à la réalisation de son objet;</p> <p>i) définir la nature et le niveau de formation et d'expérience pratique</p>		

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>qu'une personne doit posséder en opérations immobilières avant d'être inscrite, y compris le programme de formation permanente que les membres doivent suivre pour être inscrits, ainsi que créer et définir des domaines de spécialisation et fixer les conditions à remplir pour exercer dans un domaine de spécialisation;</p> <p><i>j)</i> mettre en place les moyens permettant de déterminer, par voie d'examen ou de toute autre façon, la compétence des personnes sollicitant leur inscription pour être autorisées à effectuer des opérations immobilières et accorder des certificats d'inscription aux personnes remplissant les conditions requises pour effectuer de telles opérations;</p> <p><i>k)</i> mettre en place des moyens permettant de former des personnes aux opérations immobilières;</p> <p><i>l)</i> conclure en son propre nom les ententes qui sont nécessaires, accessoires ou utiles à la réalisation de son objet, notamment des ententes d'adhésion avec d'autres associations professionnelles en vue de fournir des services aux membres ou d'établir des normes de compétence et d'intégrité qui sont raisonnablement nécessaires pour protéger le public;</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 4em; font-weight: bold;">ÉBAUCHE</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 4em; font-weight: bold;">ÉBAUCHE</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>m) accorder dispense du paiement des droits, cotisations ou quote-parts pour les motifs et aux conditions qu'elle détermine et suspendre les membres en cas de non-paiement;</p> <p>n) recevoir des dons et legs ainsi que faire des dons pour la promotion de son objet;</p> <p>o) convoquer les assemblées et réunions et régler leur tenue ainsi que le mode de votation;</p> <p>p) fixer les conditions d'éligibilité, d'admissibilité, de mise en candidature et d'élection ainsi que le nombre et la durée du mandat des membres du conseil et des comités, y compris les conditions de nomination et de révocation de personnes en tant que membres ou dirigeants de plein droit ou honoraires du conseil;</p> <p>q) prendre des dispositions pour la création de comités par l'Association ou le conseil, fixer leurs attributions et leur mode de fonctionnement, notamment la marche à suivre pour leurs réunions ou pour remplir les postes vacants, ainsi que déléguer les attributions du conseil à des</p>		

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>comités et définir la forme et la fréquence des rapports que ces comités doivent remettre au conseil ou à l'Association;</p> <p>r) établir différentes catégories de membres en son sein et définir leurs prérogatives, obligations et conditions d'admission;</p> <p>s) prendre des dispositions pour créer et attribuer des bourses d'études, des bourses de perfectionnement et autres prix ou récompenses dans le domaine de l'enseignement;</p> <p>t) prendre des dispositions concernant l'assurance responsabilité professionnelle et établir un fonds de garantie professionnelle ainsi que conclure des ententes à cet effet;</p> <p>u) prévoir la tenue d'enquêtes par le comité des plaintes et le comité de discipline, y compris la procédure applicable;</p> <p>v) prendre des dispositions concernant la création de chambres immobilières et oeuvrer de concert avec celles-ci pour réaliser son objet et celui des chambres;</p> <p>w) accomplir toutes les choses que le Ministre peut lui déléguer ou confier en</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 48px; font-weight: bold;">ÉBAUCHE</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 48px; font-weight: bold;">ÉBAUCHE</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>application de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>;</p> <p>w.1) remplir les fonctions et exercer les pouvoirs conférés à l'Association par toute autre loi;</p> <p>x) accomplir tous les autres actes qui peuvent être nécessaires ou utiles pour exercer les pouvoirs conféré-rés par la présente loi ou toute autre loi ainsi que tous les pouvoirs qui y sont accessoires pour réaliser son objet.</p> <p>1995, c.31, art.24.</p>		
<p>RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS</p> <p>7(1) Afin de réaliser son objet et d'exercer ses pouvoirs, l'Association peut établir des règlements administratifs conformes à la présente loi et à la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p> <p>7(2) Les règlements administratifs, les modifications qui y sont apportées et les abrogations ne produisent leurs effets qu'après avoir été adoptés par une résolution recueillant les voix des deux tiers des membres votant :</p>	<p>RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS</p> <p>5(1) L'Association peut établir, dans la réalisation de ses objets, des règlements administratifs non incompatibles avec la présente loi et la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> pour :</p> <p>(a) la composition du Conseil;</p> <p>(b) la convocation, la tenue et la conduite des réunions du conseil ainsi que les attributions des</p>	<p>Les règlements ont été actualisés en fonction des changements liés aux normes relatives à la rédaction des lois.</p> <p>Ces points font déjà partie de la loi actuelle, à l'exception de l'alinéa h) Procédure d'arbitrage. Voir à ce sujet les explications fournies à la partie 36 (p. 55-56).</p> <p>Les pouvoirs ont été repris de sections</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>a) soit lors de l'assemblée générale annuelle,</p> <p>b) soit lors d'une assemblée extraordinaire de l'Association convoquée à cet effet.</p> <p>7(3) Tout projet de nouveau règlement administratif ou de modification ou d'abrogation d'un règlement administratif existant doit être présenté par écrit au secrétaire soixante jours au moins avant l'assemblée et être signé par deux membres au moins. Le secrétaire en joint une copie à l'avis de convocation de l'assemblée.</p> <p>7(4) Tous les règlements administratifs établis en application des alinéas 6i), j) et k) ainsi que toutes les mesures prises pour leur mise en oeuvre sont subordonnés à l'approbation du Ministre.</p> <p>7(5) Sous réserve du paragraphe (4), le conseil ne peut exercer les pouvoirs que l'article 6 attribue à l'Association qu'en conformité avec les règlements administratifs lorsque leur exercice peut entraîner des dépenses supplémentaires pour les membres ou peut toucher leur droit de se livrer à la vente de biens réels ou d'être membres de l'Association.</p>	<p>membres de celui-ci;</p> <p>(c) l'établissement de catégories de membres de l'Association et l'énonciation des conditions, obligations et privilèges rattachés à ces catégories;</p> <p>(d) l'imposition et la perception des droits exigibles des membres, de même que la fixation des peines ou des conséquences du défaut de paiement de ces droits;</p> <p>(e) le lieu du siège social et des autres bureaux de l'Association;</p> <p>(f) l'exécution des documents par l'Association;</p> <p>(g) la garde et l'utilisation du sceau de l'Association; ou</p> <p>(h) l'administration de la présente loi et l'exercice des fonctions et pouvoirs dans la réalisation de ses objets tel que conféré ou imposé par la présente loi, explicitement ou implicitement, et par toute autre loi.</p> <p>5(2) Tout projet de nouveau règlement administratif, de modification ou d'abrogation d'un règlement administratif existant doit être ratifié par la majorité du Conseil et à la majorité</p>	<p>précédentes.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>des deux tiers des membres présents soit à une assemblée générale annuelle, soit à une assemblée extraordinaire convoquée spécialement à cette fin.</p> <p>5(3) Tout projet de nouveau règlement administratif ou de modification ou d'abrogation d'un règlement administratif existant doit être présenté par écrit au Chef de la direction au moins 45 jours avant l'assemblée et être signé par au moins deux membres.</p>	<p>Le délai a été modifié de 60 à 45 jours afin d'accroître l'efficacité du processus tout en accordant suffisamment de temps à l'Association pour répondre aux demandes de modification de règlements administratifs avant de distribuer l'avis de convocation à l'AGA.</p>
<p>ASSEMBLÉE ANNUELLE</p> <p>8 L'assemblée annuelle de l'Association se tient à l'endroit et à la date que fixent les règlements administratifs.</p>	<p>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE</p> <p>6(1) L'assemblée générale annuelle de l'Association se tient à l'endroit et à la date désignés dans les Politiques.</p> <p>6(2) Le Conseil ou délégué convoque chaque membre de l'Association à l'assemblée générale annuelle selon les Politiques.</p> <p>6(3) L'omission accidentelle de convoquer un membre à l'assemblée générale annuelle ou la non-réception de la convocation par un membre n'entraîne pas la nullité des décisions prises lors de l'assemblée.</p>	<p>Ajouté pour permettre à l'Association de modifier la date de l'AGA si cela est nécessaire, en fonction de circonstances exceptionnelles (p. ex., pandémie de COVID-19). Selon la loi actuelle, l'AGA doit avoir lieu dans un certain délai après la fin de l'année, sans tenir compte des circonstances, ce qui rend difficile la planification d'une telle assemblée dans certaines situations, comme ce fut le cas en 2020.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>CONSEIL D'ADMINISTRATION</p> <p>9(1) Le conseil d'administration de l'Association se compose des personnes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le président, le président sortant, deux vice-présidents et le secrétaire-trésorier, tous élus par les membres de l'Association selon les modalités et pour les mandats fixés dans les règlements administratifs; b) le directeur exécutif qui est nommé par le conseil, mais siège sans droit de vote; c) le président de chaque chambre immobilière de l'Association ou son suppléant élu selon les modalités arrêtées par les règlements administratifs; d) quatre membres au maximum nommés, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, par le conseil dès que possible après son élection; e) deux personnes ne faisant pas partie de l'Association, nommées par le Ministre; f) les autres personnes que prévoient les règlements administratifs. 	<p>CONSEIL D'ADMINISTRATION</p> <p>7(1) La responsabilité d'administrer la présente loi et la gestion de l'association est confiée au Conseil composé d'au moins neuf membres du Conseil, dont un président et d'autres dirigeants tels que prévu par les règlements administratifs.</p> <p>7(2) Le Conseil comprend également au moins trois représentants publics, conformément aux règlements administratifs.</p> <p>7(3) Le Chef de la direction siège au Conseil, sans droit de vote.</p> <p>7(4) Le nombre des membres du Conseil, la durée de leur mandat respectif, les modalités de leur nomination ou l'élection ainsi que les qualités requises sont fixés et régis par les règlements administratifs, lesquels peuvent également prévoir l'ajout d'administrateurs qui ne sont pas membres et l'ajout d'administrateurs suppléants, la façon de pourvoir aux postes vacants et la nomination additionnelle de représentants du public.</p> <p>7(5) Le Conseil exerce tous les pouvoirs et toutes les fonctions de l'Association, sauf</p>	<p>En anglais, le terme « Board of Directors » est remplacé par « Council » afin d'éliminer toute confusion avec le terme « Real Estate Boards » (chambre immobilière) et le « Board of Directors » d'une chambre immobilière.</p> <p>Plutôt que de dicter la composition du conseil d'administration, la nouvelle loi propose un transfert de cette fonction de la <i>Loi</i> vers les règlements administratifs afin que les inscrits (membres) aient plus de souplesse pour voter au sujet des changements apportés à la composition du conseil d'administration. Par exemple, les inscrits (membres) peuvent envisager des solutions de rechange à l'exigence de la loi actuelle selon laquelle les présidents des chambres immobilières doivent agir à titre d'administrateurs de l'Association, puisqu'il y a eu un vote pour fusionner les chambres immobilières dans la province. Les inscrits peuvent plutôt voter sur des règlements pour définir la représentation régionale. À mesure que la structure du secteur immobilier évolue, cela pourrait également évoluer grâce à une plus grande</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>9(2) Est constitué un comité de direction composé du président, du président sortant, des deux vice-présidents, du secrétaire-trésorier, du directeur exécutif, qui siège sans droit de vote, ainsi que des autres membres que les règlements administratifs prévoient.</p> <p>9(3) Sous réserve des dispositions particulières de la présente loi et des règlements administratifs, le conseil et le comité de direction assurent la direction de l'Association.</p> <p>10(1) Les règlements administratifs fixent la durée du mandat des membres du conseil.</p> <p>10(2) Nonobstant le paragraphe (1), en cas de vacance d'un poste au sein du conseil, il est pourvu à la vacance pour la durée restant à courir du mandat dans les conditions suivantes :</p> <p>a) en cas de vacance du poste d'une personne élue en vertu de l'alinéa 9(1)a) ou nommée en vertu de l'alinéa 9(1)b), le conseil peut nommer un remplaçant;</p> <p>b) en cas de vacance du poste d'une personne désignée ou élue en vertu de l'alinéa 9(1)c), la chambre immobilière peut nommer un remplaçant;</p>	<p>disposition contraire dans la présente loi.</p>	<p>souplesse de la loi.</p> <p>Le concept de « comité directeur » est supprimé afin de reconnaître qu'il y a plus de transparence lorsque l'ensemble du Conseil (conseil d'administration) – et non le comité directeur – vote sur les motions. Ceci correspond aux principes de gestion modernes adoptés par de nombreuses autres associations en Amérique du Nord. Si ce comité s'avère nécessaire à l'avenir, il est possible en revanche de le mettre de nouveau en place.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>c) en cas de vacance du poste d'une personne nom-mée en vertu de l'alinéa 9(1)d), le conseil peut nom-mer un remplaçant;</p> <p>d) en cas de vacance du poste d'une personne nom-mée en vertu de l'alinéa 9(1)e), le Ministre peut nom-mer un remplaçant.</p> <p>10(3) Les membres du conseil et du comité de direction en fonction à la date d'entrée en vigueur de la présente loi le demeurent jusqu'à l'élection ou la nomination de leurs remplaçants conformément à l'article 9 et aux règlements administratifs.</p> <p>10(4) Lors de sa première réunion après les élections ou dès que possible par la suite, le conseil nomme les autres personnes ou comités nécessaires pour donner effet aux dispositions de la présente loi. Ces personnes et comités exercent leur mandat suivant ce que décide le conseil ou suivant les modalités fixées par les règlements administratifs.</p>	<p>POLITIQUES DU CONSEIL</p>	<p>Le terme « Politiques du conseil » remplace le terme « Règles du conseil ». Ce changement permet à l'Association de s'adapter à l'évolution de la profession plutôt que</p>
<p>ADOPTION DE RÈGLES PAR LE CONSEIL</p> <p>11(1) Le conseil peut, dans le respect des dispositions de la présente loi et des règlements administratifs, établir des règles</p>	<p>7(6) Le Conseil a le pouvoir d'adopter des Politiques qui ne sont pas incompatibles avec les dispositions de la présente loi et de la <i>Loi sur les</i></p>	<p>Le terme « Politiques du conseil » remplace le terme « Règles du conseil ». Ce changement permet à l'Association de s'adapter à l'évolution de la profession plutôt que</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>portant sur les sujets suivants :</p> <p>a) la nomination, la révocation des membres de co-mités et la façon de remplir les postes vacants au sein de ces comités;</p> <p>b) la convocation, la conduite et les modalités de dé-libération des réunions de tous les comités;</p> <p>c) la tenue d'enquêtes préliminaires relativement à la conduite d'un membre;</p> <p>d) la constitution et le fonctionnement de comités d'enquête;</p> <p>e) la conservation et l'utilisation du sseau de l'Asso-ciation;</p> <p>f) la passation de documents par l'Association;</p> <p>g) les opérations bancaires et financières;</p> <p>h) la convocation, la tenue et la conduite des réu-nions du conseil ainsi que les attributions des mem-bres de celui-ci;</p> <p>i) la tenue de réunions du conseil et des comités par conférence téléphonique ou par tout autre moyen de télécommunication permettant à tous les participants de s'entendre l'un l'autre,</p>	<p><i>agents immobiliers afin d'appliquer la présente loi, de gérer l'Association et d'exercer les pouvoirs et fonctions de l'Association.</i></p> <p>7(7) Sans limiter la portée de ce qui précède, les Politiques peuvent prévoir :</p> <p>(a) la convocation, la tenue et la conduite des réunions du Conseil, ainsi que les fonctions des membres du Conseil;</p> <p>(b) la nomination de membres d'office sans droit de vote au Conseil, pour un mandat choisi par le Conseil;</p> <p>(c) la tenue de réunions du Conseil et des comités par conférence téléphonique, vidéoconférence ou par tout autre moyen de télécommunication permettant à tous les participants de s'entendre l'un l'autre, ceux-ci étant alors réputés avoir assisté à la réunion en personne;</p> <p>(d) les opérations bancaires et financières et les emprunts d'argents;</p> <p>(e) l'affectation des fonds de l'Association, l'investissement et le réinvestissement de ceux dont elle n'a pas un besoin immédiat ainsi que la conservation de ses valeurs et de ses sûretés;</p>	<p>d'être limitée par un ensemble de règles permanentes. L'Association sera en effet plus efficace si elle est en mesure de s'adapter.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>ceux-ci étant alors réputés avoir assisté à la réunion en personne;</p> <p>j) le paiement des dépenses nécessaires engagées par le conseil et les comités à l'occasion de leurs tra-vaux;</p> <p>k) la gestion des biens de l'Association;</p> <p>l) la constitution, la composition, les pouvoirs et les fonctions des comités supplémentaires ou extraordi-naires;</p> <p>m) l'affectation des fonds de l'Association, l'inves-tissement et le réinvestissement de ceux dont elle n'a pas un besoin immédiat ainsi que la conservation de ses valeurs et titres.</p> <p>11(2) Les règles adoptées en application du paragraphe (1) ne peuvent viser que les aspects administratifs du fonctionnement de l'Association. Elles ne produisent effet qu'après avoir été confirmées par une résolution du conseil et ne peuvent être mises en oeuvre de façon incompatible avec la présente loi ou les règlements administratifs.</p>	<p>(f) la création et l'attribution des bourses d'études, des bourses de perfectionnement et autres prix ou récompenses incitants l'apprentissage;</p> <p>(g) le paiement des dépenses nécessaires engagées par le Conseil et les comités à l'occasion de leurs travaux;</p> <p>(h) la gestion de la propriété de l'Association, notamment l'acquisition, l'aliénation, la charge, la disposition, la location et l'hypothèque des biens réels;</p> <p>(i) les cadeaux, les dons et les legs reçu ou émis par l'Association;</p> <p>(j) prendre des dispositions concernant l'assurance responsabilité professionnelle et établir un fonds de garantie professionnelle ainsi que conclure des ententes à cet effet;</p> <p>(k) la constitution de chambres immobilières et le travail de collaboration avec ces dernières pour réaliser les objets de l'Association et des chambres immobilières.</p>	<p></p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>(l) la constitution, la composition, les pouvoirs, les fonctions et la procédure des comités;</p> <p>(m) la nomination ou la révocation des postes de comités vacants;</p> <p>(n) le quorum, le nombre de membres, les mandats, les qualifications et le mode de nomination pour le Comité de discipline, le Comité de plaintes, le Comité des normes professionnelles, le Comité d'examen, le Comité de vérification et des finances ou tout autre comité créé par le Conseil;</p> <p>(o) les normes professionnelles de pratique et un code de déontologie conformément au paragraphe 12(5) de la <i>Loi</i>;</p> <p>(p) la révision de la conduite professionnelle ou des compétences d'un membre;</p> <p>(q) d'accomplir toutes les choses que le Directeur de la Commission peut déléguer en application de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>;</p> <p>(r) les cotisations annuelles et spéciales sous l'alinéa 5(1)(d) et l'article 10 de la <i>Loi</i>;</p> <p>(s) la procédure d'arbitrage relative aux litiges</p>	<p>(p) Il s'agit d'une pratique exemplaire courante pour les professions réglementées. Même si elle n'est utilisée que dans des circonstances exceptionnelles, il s'agit d'un outil essentiel pour protéger le public et la réputation de la profession.</p> <p>(n et v) À mesure que les professions réglementées continuent d'évoluer, les changements proposés offrent à l'Association la souplesse nécessaire pour s'adapter et être réactive.</p> <p>Étant donné que la Loi n'est modifiée que très rarement (restant inchangée pendant des décennies), elle doit être rédigée avec autant de souplesse que possible afin que le but de</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>en matière de commissions ou d'honoraires imposés par un membre en lien avec une opération immobilière sous l'article 36 de la <i>Loi</i>;</p> <p>(t) les critères de nomination du Comité de nomination;</p> <p>(u) l'élection des membres non désignés du Conseil;</p> <p>(v) toute mesure que celui-ci estime nécessaire pour la promotion, la protection, les intérêts, l'intérêt public et la réalisation des objets de l'Association;</p> <p>7(8) Les Politiques lient l'Association, les membres, les anciens membres et le Conseil.</p> <p>7(9) Une nouvelle Politique ou l'amendement ou l'abrogation d'une Politique n'est pas en vigueur à moins que la majorité des membres du Conseil en fonction vote en faveur, auquel temps celle-ci entre alors en vigueur ou, le cas échéant, à une date ultérieure si prévue dans la Politique.</p> <p>7(10) La <i>Loi sur les règlements</i> ne s'applique pas aux Politiques adoptées par le Conseil en vertu de la présente loi.</p>	<p>l'Association reste actuel.</p> <p>Le nouveau paragraphe 7(8) doit être interprété comme incluant les inscrits qui ont quitté l'industrie, mais qui restent assujettis à une ordonnance du comité de discipline.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p style="text-align: center;">CHEF DE LA DIRECTION</p> <p>8(1) Le Conseil nomme le Chef de la direction de l'Association.</p> <p>8(2) Le Chef de la direction gère la propriété, les actifs et les affaires de l'Association, qui inclut notamment l'embauche des employés.</p> <p>8(3) Le Chef de la direction se rapporte au Conseil.</p>	<p>Dans la loi actuelle, aucune disposition ne décrit le rôle de l'agent en chef du personnel. Ce nouvel article remédie donc à ce manque.</p>
<p style="text-align: center;">DROIT D'EFFECTUER DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES</p> <p>18(1) Sous réserve du paragraphe (2), nul ne peut effectuer ou se présenter comme effectuant des opérations immobilières au Nouveau-Brunswick, pour son propre compte ou comme salarié, sans être titulaire d'un permis en règle délivré en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> et sans être inscrit sous le régime de la présente loi et des règlements administratifs.</p>	<p style="text-align: center;">EXERCICE AUTORISÉ DE LA PROFESSION</p> <p>9 Seules les personnes qui sont membres de l'Association et titulaires d'un permis en règle conformément à la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> ont le droit d'effectuer des opérations immobilières.</p>	<p>Il s'agit d'une mise à jour du droit exclusif de réaliser des opérations immobilières.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>18(2) Dans les six mois qui suivent la date d'entrée en vigueur de la présente loi, toutes les personnes qui sont titulaires d'un permis les autorisant à effectuer des opérations immobilières et qui ont l'intention d'effectuer de telles opérations doivent devenir membres de l'Association.</p>		
<p>PAIEMENT DES COTISATIONS</p> <p>19(1) Chaque membre doit verser à l'Association la cotisation annuelle fixée par les règlements administratifs à la date qui y est prescrite.</p> <p>19(2) Sous réserve du paragraphe (3), les membres qui ne versent pas leur cotisation annuelle ainsi que le para-graphe (1) leur en fait l'obligation perdent tous les droits et prérogatives qu'ils tiennent de la présente loi et leurs noms ne sont pas portés au registre.</p> <p>19(3) A défaut de paiement de la cotisation visée au paragraphe (1) dans un délai de trois ans à compter du der-nier jour où elle aurait pu être acquittée, le nom de la personne ne peut être ajouté au registre qu'à la suite d'une demande à cet effet présentée au conseil qui, au vu des cir-constances, peut :</p>	<p>PAIEMENTS DES COTISATIONS</p> <p>10(1) Chaque membre doit verser à l'Association la cotisation annuelle ou la cotisation spéciale fixée par les Politiques conformément aux recommandations du Comité de vérification et des finances.</p> <p>10(2) Sous réserve du paragraphe (3), les membres qui ne paient pas leur cotisation exigée par le paragraphe (1) perdent tous les droits et prérogatives en vertu de la présente loi et l'immatriculation du membre est suspendue jusqu'au paiement de la cotisation.</p> <p>10(3) A défaut de paiement de la cotisation visée au paragraphe (1) dans un délai de trois ans à compter du dernier jour où elle aurait pu être acquittée, le nom de la personne ne peut être ajouté au registre qu'à la suite d'une demande à cet effet présentée au Conseil qui, au vu des circonstances, peut :</p>	<p>Modifié pour préciser que l'inscription d'un membre est suspendue jusqu'à ce que les paiements soient effectués.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>a) soit ordonner au registraire d'ajouter le nom de la personne en question au registre moyennant paiement de la cotisation que le conseil juge indiquée, sans que celle-ci puisse être inférieure au montant fixé pour une année complète;</p> <p>b) soit exiger de la personne en question qu'elle su-bisse avec succès les examens qu'il estime nécessai-res;</p> <p>c) soit imposer les autres conditions qu'il estime dans l'intérêt public.</p>	<p>(a) soit ordonner au registraire d'ajouter le nom de la personne en question au registre moyennant paiement de la cotisation que le Conseil juge indiquée, sans que celle-ci puisse être inférieure au montant fixé pour une année complète;</p> <p>(b) soit exiger de la personne en question qu'elle réussisse les examens qu'il estime nécessaires;</p> <p>(c) soit imposer les autres conditions qu'il estime dans l'intérêt public.</p>	
<p>CONSTITUTION DE COMITÉS</p> <p>12(1) Le conseil constitue les comités suivants :</p> <p>a) le comité d'examen, b) le comité des plaintes, c) le comité de discipline.</p> <p>Il en nomme les membres et peut établir les autres comités qu'il estime nécessaires ou que les règlements administratifs prévoient.</p> <p>12(2) La composition des comités et les nominations à ces comités doivent être conformes aux règlements administratifs ou aux règles que le conseil adopte en application de l'article 11.</p>	<p>CONSTITUTION DE COMITÉS</p> <p>11(1) Le conseil constitue les comités suivants:</p> <p>(a) le Comité des normes professionnelles (b) le Comité d'examen, (c) le Comité de vérification et des finances, (d) le Comité des plaintes, (e) le Comité de discipline.</p>	<p>La partie sur la création d'un comité des normes professionnelles a été ajoutée pour qu'un tel comité soit habilité à établir ou à recommander l'adoption de nouvelles normes d'exercice de la profession.</p> <p>La partie sur le comité des finances et de la vérification a été ajoutée pour rendre compte du fait que ce comité essentiel existe depuis de nombreuses années.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>11(2) Le Conseil peut constituer les autres comités qu'il estime appropriés.</p>	
	<p style="text-align: center;">COMITÉ DES NORMES PROFESSIONNELLES</p> <p>12(1) Le Conseil nomme un Comité des normes professionnelles composé des personnes suivantes :</p> <p>(a) au moins quatre membres, dont un président nommé par le Conseil, et</p> <p>(b) au moins un représentant du public.</p> <p>12(2) Aucun des membres du Comité des normes professionnelles ne peut également être membre du Conseil.</p> <p>12(3) Le quorum du Comité des normes professionnelles, de même que le nombre de membres, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ses membres, sont fixés et régis par les Politiques, lesquels peuvent aussi régler la procédure, les fonctions et les opérations du Comité des normes professionnelles.</p> <p>12(4) Le Comité des normes professionnelles</p>	<p>Cet article ainsi que le comité qu'il propose sont nouveaux et basés sur les commentaires fournis par le groupe consultatif.</p> <p>La mise en place d'un comité sur les normes professionnelles, composé de membres actifs, permettrait de créer des normes pour la profession et de les clarifier, ainsi que de créer un ensemble commun de normes – c'est-à-dire les « règles de conduite » – pour aider l'Association à mieux protéger le public et les professionnels quant à la clarification de normes pouvant être vagues.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>peut développer des normes professionnelles concernant les opérations immobilières.</p> <p>12(5) Une nouvelle norme professionnelle, l'amendement ou l'abrogation d'une norme professionnelle n'est pas en vigueur jusqu'à ce que le Conseil l'approuve à même une Politique.</p> <p>12(6) Le processus d'approbation du Conseil comprend une période de consultation tel que prescrit par la Politique.</p> <p>12(7) Une fois en vigueur, les normes professionnelles lient l'Association, les membres, les anciens membres, le Conseil et un manquement aux normes professionnelles peut représenter une faute professionnelle ou de l'incompétence.</p>	
<p>COMITÉ D'EXAMEN</p> <p>14(1) Est constitué un comité d'examen composé des personnes suivantes :</p> <p><i>a)</i> trois membres de l'Association nommés par le conseil qui désignera parmi eux le président;</p> <p><i>b)</i> deux personnes nommées par le Ministre.</p>	<p>COMITÉ D'EXAMEN</p> <p>13(1) Le Conseil nomme un Comité d'examen composé des personnes suivantes :</p> <p><i>(a)</i> au moins trois membres, dont un président nommé par le Conseil, et</p> <p><i>(b)</i> au moins deux représentants du public.</p> <p>13(2) Aucun des membres du Comité d'examen</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>14(2) Le mandat des membres du comité est de deux ans. Toutefois, trois des premiers membres, parmi lesquels se trouvera un membre nommé par le Ministre, seront nommés pour un mandat d'un an seulement et leurs remplaçants le seront pour un mandat de deux ans.</p> <p>14(3) Le mandat des membres du comité est renouvelable.</p> <p>14(4) En cas de vacance au sein du comité survenant pour un motif autre que l'expiration du mandat du mem-bre en cause, le conseil ou le Ministre peut, s'il a fait la nomination initiale, nommer un remplaçant pour la durée du mandat restant à courir.</p>	<p>ne peut également être membre du Conseil.</p> <p>13(3) Le quorum du Comité d'examen, de même que le nombre de membres, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ses membres, sont fixés et régis par les Politiques, lesquels peuvent aussi régler la procédure, les fonctions et les opérations du Comité d'examen.</p>	<p>Afin d'offrir plus de souplesse, cette partie de la loi fait des mandats du comité d'examen une politique.</p>
	<p>COMITÉ DE VÉRIFICATION ET DES FINANCES</p> <p>14(1) Le Conseil nomme annuellement un Comité de vérification et des finances composé d'au moins trois membres du Conseil dont un président nommé par le Conseil.</p> <p>14(2) Le quorum du Comité de vérification et des finances, de même que le nombre de membres, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ses membres, sont fixés et régis par les Politiques,</p>	<p>Ceci est ajouté pour officialiser dans la loi le comité des finances et de vérification.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>lesquels peuvent aussi régler la procédure, les fonctions et les opérations du Comité de vérification et des finances.</p>	
<p style="text-align: center;">INSCRIPTION</p> <p>15(1) Le comité d'examen met en place et dirige les programmes de formation à suivre et les examens à subir pour obtenir un permis en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p> <p>15(2) Le comité recommande au Ministre de délivrer un permis en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> aux personnes remplissant les conditions suivantes :</p> <p>a) avoir achevé avec succès les programmes de formation prescrits et avoir réussi les examens prescrits;</p> <p>b) avoir payé les droits prescrits relativement aux programmes de formation et examens prescrits.</p> <p>15(3) La personne recommandée en application du paragraphe (2) est inscrite à compter de la date à laquelle il lui est délivré en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> un permis l'autorisant à effectuer des opérations immobilières.</p> <p>15(4) Sous réserve de l'approbation du Ministre, le comité peut déléguer au</p>	<p style="text-align: center;">INSCRIPTION</p> <p>15(1) Le Comité d'examen met en place et dirige les programmes de formation à suivre et les examens à subir pour obtenir un permis en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p> <p>15(2) Le Comité d'examen recommande au Directeur de délivrer un permis en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> aux personnes remplissant les conditions suivantes :</p> <p>(a) avoir achevé avec succès les programmes de formation prescrits et avoir réussi les examens prescrits;</p> <p>(b) avoir payé les droits prescrits relativement aux programmes de formation et examens prescrits.</p> <p>15(3) La personne recommandée en application du paragraphe (2) est inscrite comme membre à compter de la date à laquelle il lui est délivré en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> un permis l'autorisant à effectuer des opérations immobilières.</p>	<p>Dans la loi actuelle, le comité d'examen possède ses propres règlements. Pour éliminer toute confusion, le terme « règlements » a été remplacé par le terme</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>registraire les fonctions qu'il estime à propos relativement à l'approbation des demandes d'inscription.</p> <p>15(5) Sous réserve de l'approbation du conseil, le comité peut établir des règlements administratifs</p> <p>a) déterminant les justifications à fournir pour établir le niveau de formation;</p> <p>b) fixant les sujets d'examen pour les candidats voulant obtenir un permis les autorisant à effectuer des opérations immobilières;</p> <p>c) concernant les examens, les attributions des examinateurs et le lieu des examens;</p> <p>d) concernant les autres mesures qu'il estime nécessaire de prendre pour mieux s'acquitter de ses fonctions.</p> <p>15(6) Le comité se réunit aux lieux, dates et heures qu'il détermine.</p> <p>1995, c.31, art.24.</p> <p>16(1) Toute personne à l'égard de laquelle le comité refuse de faire une recommandation de délivrance de permis en application du paragraphe 15(2) peut interjeter appel par écrit auprès du conseil dans les trente jours qui suivent la réception</p>	<p>15(4) Sous réserve de l'approbation du Conseil, le Comité d'examen peut déléguer au registraire les fonctions qu'il estime à propos relativement à l'approbation des demandes d'inscription.</p> <p>15(5) Sous réserve de l'approbation du Directeur, le Comité d'examen peut établir des Directives</p> <p>(a) déterminant les justifications à fournir pour établir le niveau de formation, l'intégrité et l'expérience;</p> <p>(b) fixant les sujets d'examen pour les candidats voulant obtenir un permis les autorisant à effectuer des opérations immobilières;</p> <p>(c) fixant les exigences annuelles de formation professionnelle continue;</p> <p>(d) concernant les examens, les attributions des examinateurs et le lieu des examens;</p> <p>(e) fixant le processus de réexamen en application du paragraphe (9);</p> <p>(f) concernant les autres mesures qu'il estime nécessaire de prendre pour mieux s'acquitter de ses fonctions ou pour un meilleur exercice de</p>	<p>« directives ».</p> <p>Les termes « honorabilité et expérience » (« Good character and experience ») ont été ajoutés comme pratique exemplaire, comme c'est le cas pour d'autres professions réglementées.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>de la notification de la décision du comité.</p> <p>16(2) En cas d'appel, le conseil peut, après avoir tenu compte de tous les éléments pertinents,</p> <p>a) soit ordonner que la personne en cause fasse l'objet d'une recommandation en application du paragraphe 15(2);</p> <p>b) soit renvoyer le dossier au comité pour qu'il le réexamine conformément aux directives que le conseil juge indiquées;</p> <p>c) soit rejeter l'appel et confirmer la décision du comité.</p> <p>16(3) Les membres du conseil qui sont également membres du comité d'examen ne peuvent entendre les appels interjetés en vertu du présent article.</p>	<p>ses pouvoirs.</p> <p>15(6) Les Directives lient l'Association, les membres, les anciens membres et le Conseil.</p> <p>15(7) Si le Comité d'examen ou le registraire refuse l'inscription d'une personne, cette dernière peut demander un réexamen par écrit auprès du Comité dans les 30 jours qui suivent la réception de la notification de la décision du Comité.</p>	
<p style="text-align: center;">REGISTRAIRE</p> <p>13(1) Le conseil nomme un registraire et fixe la durée de son mandat ainsi que sa rémunération.</p>	<p style="text-align: center;">REGISTRAIRE</p> <p>16(1) Le Conseil nomme un registraire de l'Association.</p> <p>16(2) En cas d'empêchement du registraire, ou s'il n'est pas approprié pour lui d'agir, le Conseil nomme une personne à titre de registraire à une fin précise avec tous les pouvoirs que la loi et les Politiques confèrent au</p>	<p>Cette disposition habilite le Conseil à agir lorsque le registraire se trouve en situation de conflit d'intérêts et qu'un remplaçant doit être nommé.</p> <p>Les fonctions du registraire sont donc</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>registraire.</p> <p>16(3) Le registraire doit</p> <p>(a) tenir un registre où figurent tous les membres en règle de l'Association;</p> <p>(b) mener ou assurer la tenue d'enquête au nom du Comité des plaintes;</p> <p>(c) pourvoir à la poursuite des plaintes devant le Comité de discipline;</p> <p>(d) engager un avocat pour l'aider dans la poursuite des plaintes ou pour toute autre raison;</p> <p>(e) préparer des avis d'audience formels;</p> <p>(f) s'assurer que toutes les décisions du Comité des plaintes et du Comité de discipline sont mises en œuvre; et</p> <p>(g) exercer toutes autres fonctions inhérentes au poste.</p>	<p>officialisées. Cela procure également une certaine souplesse en cas d'évolution de ces fonctions.</p>
<p>13(2) Le registraire tient un registre où figurent les noms des personnes inscrites en application de la présente</p>	<p style="text-align: center;">REGISTRE DES MEMBRES</p> <p>17(1) Le registraire tient, conformément aux</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>13(3) L'inscription d'un nom dans le registre ne se fait que dans les cas où la présente loi et les règlements administratifs l'autorisent et que si le registraire est convaincu, au vu des justifications voulues, du droit du requérant à obtenir son inscription.</p> <p>13(4) Le registraire exerce les autres fonctions que le conseil ou le comité d'examen lui attribue.</p> <p>13(5) Toute personne touchée par une décision du registraire en matière d'inscription peut interjeter appel par écrit, dans les trente jours de la réception de la décision, auprès du comité d'examen qui peut réexaminer la décision du registraire et ordonner l'inscription du nom de cette personne sur le registre.</p> <p>13(6) Chaque année, le registraire établit et conserve au siège de l'Association, où elle peut y être consultée gratuitement, une liste alphabétique de toutes les personnes inscrites comme membres au 1^{er} janvier ou à toute autre date fixée par les règlements administratifs pour les douze mois suivants, avec indication de leur adresse. Le registraire tient toujours cette liste à jour.</p> <p>13(7) Le registre ou une copie de la liste maintenue à jour conformément au</p>	<p>Politiques, un registre où figurent les noms des personnes inscrites en application de la présente loi et peut délivrer à chacune de celles-ci un certificat d'inscription.</p> <p>17(2) L'inscription d'un nom dans le registre ne se fait que dans les cas où la présente loi et les Directives l'autorisent et que si le registraire est convaincu, au vu des justifications voulues, du droit du requérant à obtenir son inscription.</p> <p>17(3) Toute personne touchée par une décision du registraire en matière d'inscription qui n'est pas autrement prévue par la présente loi peut interjeter appel au Conseil dans un délai de trente jours après réception de la décision.</p> <p>17(4) Le registraire établit et conserve au siège de l'Association, où elle peut y être consultée gratuitement, une liste alphabétique de toutes les personnes ayant le droit d'effectuer des opérations immobilières, avec indication de leur adresse.</p> <p>17(5) Le registraire doit, sur-le-champ, inscrire dans les dossiers de l'Association:</p> <p>(a) le résultat de toute instance engagée devant le Comité de discipline qui a entraîné une</p>	<p>Cette partie de la loi a été actualisée pour officialiser la pratique actuelle.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>paragraphe (6) fait <i>prima facie</i> foi en justice de l'inscription des personnes qui y sont nommément désignées conformément aux dispositions de la présente loi. Dans le cas où le nom d'une personne n'y figure pas, le registraire peut certifier son inscription dans le registre et ce certificat fait foi de son inscription en vertu de la présente loi.</p>	<p>sanction contre le membre; et</p> <p>(b) une note indiquant que l'Ordonnance du Comité de discipline fait l'objet d'un appel, lorsque celle-ci a entraîné la sanction d'un membre et qu'elle est portée en appel.</p> <p>17(6) Lorsqu'un appel de l'Ordonnance du Comité de discipline est finalement décidé, la note visée à l'alinéa(5) b) doit être retirée et les dossiers doivent être modifiés en conséquence.</p> <p>17(7) Aux fins de l'alinéa (5) a), « résultat », utilisé dans le cadre d'une instance engagée devant le Comité de discipline, désigne les conclusions du Comité, la sanction imposée et, en cas d'établissement de faute professionnelle, une brève description de la nature de la faute professionnelle.</p> <p>17(8) Le registraire doit fournir les renseignements inscrits dans les dossiers visés au paragraphe (5), à toute personne qui se renseigne sur un membre ou un ancien membre ayant reçu une sanction disciplinaire.</p> <p>17(9) Le registraire, sur paiement d'un droit raisonnable, doit fournir une copie des renseignements contenus dans les dossiers visés au paragraphe (5) qui concernent un membre ou</p>	<p>L'Association/registraire peut donc envoyer certaines décisions disciplinaires aux membres de la profession qui, par exemple, souhaitent créer des séances de formation à partir de mesures disciplinaires prises récemment par le comité de discipline. Ces décisions étant publiées sur le site Web, cette modification ne change pas ce qui se fait actuellement.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>un ancien membre à toute personne qui en demande une copie.</p> <p>17(10) Nonobstant le paragraphe (9), le registraire peut fournir, aux frais de l'Association, un état écrit des renseignements contenus dans les dossiers au lieu d'une copie.</p>	
	<p style="text-align: center;">CHERCHEURS</p> <p>18(1) Le registraire peut nommer un ou plusieurs chercheurs afin de déterminer si un membre a commis une faute professionnelle ou est incompetent si :</p> <p>(a) le Comité des plaintes a reçu une plainte à l'égard du membre et a demandé au registraire de nommer un chercheur; ou</p> <p>(b) le registraire a des raisons de croire que le membre a commis une faute professionnelle ou est incompetent.</p> <p>18(2) Un chercheur nommé par le registraire peut, à tout moment raisonnable, et après avoir fourni une preuve de sa nomination,</p>	<p>Le paragraphe 18(1) a été ajouté pour refléter un des pouvoirs que prévoit actuellement le Manuel des procédures de plainte et de discipline et qui n'est pas expressément énoncé dans la Loi. Ce nouveau paragraphe officialise donc une pratique actuelle.</p> <p>(b) Il s'agit d'une pratique exemplaire courante dans les professions réglementées. Même si elle n'est utilisée que dans des circonstances exceptionnelles, il s'agit d'un outil essentiel pour protéger le public et la réputation de la profession.</p> <p>Cette disposition pourrait être utilisée</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>perquisitionner dans les locaux d'affaires d'un membre et examiner toute chose trouvée dont il a des raisons de croire qu'elle pourra fournir des preuves sur la question faisant l'objet de l'enquête.</p> <p>18(3) Il est interdit à quiconque, sans excuse raisonnable, de gêner ou de causer une gêne à un chercheur dans l'exercice de ses fonctions prévues par la présente loi.</p> <p>18(4) Il est interdit à quiconque de dissimuler, cacher ou détruire ou faire dissimuler, cacher ou détruire toute chose qui se rapporte à une recherche menée en vertu de la présente loi.</p>	<p>lorsqu'aucune plainte n'a été déposée, mais que le registraire est au courant d'un manquement possible à la déontologie. Pour remplir son mandat, l'AAINB (par l'intermédiaire de son registraire) doit pouvoir agir lorsqu'un inscrit (membre) est soupçonné de faute professionnelle.</p> <p>Accorder ces pouvoirs aux enquêteurs constitue une pratique exemplaire courante dans d'autres professions réglementées.</p> <p>Même si ces pouvoirs sont peu utilisés, ils constituent un outil essentiel pour protéger le public et l'image de la profession.</p>
	<p>INTERVENTION DE LA COUR</p> <p>19(1) Si un chercheur fait une demande <i>ex parte</i>, un juge de la Cour peut délivrer un mandat l'autorisant à perquisitionner dans l'édifice, le réceptacle ou l'endroit et à y examiner ou à en retirer toute chose décrite dans le mandat s'il est convaincu sur la base de renseignements fournis sous serment ou par affirmation solennelle que le chercheur a été convenablement nommé et qu'il existe des motifs raisonnables de croire :</p> <p>(a) que le membre qui fait l'objet de l'enquête a</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>commis une faute professionnelle ou est incompetent;</p> <p>(b) qu'il y a quelque chose qui fournira une preuve relativement à la question faisant l'objet de la recherche dans un édifice, un réceptacle, un appareil électronique ou un endroit.</p> <p>19(2) Un chercheur doit rapporter les résultats de la recherche par écrit au registraire, lequel doit traiter le rapport comme une plainte.</p> <p>19(3) Un chercheur qui perquisitionne dans un endroit en application d'un mandat délivré en vertu du paragraphe (1) peut se faire aider par d'autres personnes et entrer de force dans cet endroit.</p>	
	<p style="text-align: center;">PLAINTES</p> <p>20(1) Une plainte à l'égard de l'intimé est faite par écrit, signé par le plaignant et déposée auprès du registraire.</p> <p>20(2) Toute personne peut déposer une plainte, notamment le registraire et le Directeur lorsqu'il n'y a pas de plainte déposée et qu'il soit dans l'intérêt public de le faire.</p> <p>20(3) Au cours de la collecte d'information du</p>	<p>Cela officialise une pratique actuelle selon laquelle le registraire peut déposer des plaintes au nom de l'Association dans le but de préserver l'intérêt du public. Ce changement officialise donc ce droit.</p> <p>Le registraire est donc habilité à déposer une nouvelle plainte si d'autres fautes professionnelles ou situations d'incompétence sont découvertes au cours d'une enquête.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>registraire, le registraire peut déposer des plaintes additionnelles à l'égard de l'intimé.</p> <p>20(4) En cas de réception d'une plainte, le registraire avise l'intimé des plaintes et assure une période d'au moins deux semaines lors desquelles l'intimé peut soumettre par écrit une réplique que l'intimé peut formuler à cet égard.</p> <p>20(5) À la réception de la réplique de l'intimé ou si le délai pour déposer une réplique est expiré, le registraire peut :</p> <p>(a) exiger de l'information additionnelle ou la production de documents par l'intimé;</p> <p>(b) poursuivre la collecte d'information à cet égard;</p> <p>(c) envoyer la plainte au Comité des plaintes;</p> <p>(d) rejeter la plainte si, selon le registraire, la plainte est frivole, vexatoire ou ne relève pas de la compétence de l'Association.</p> <p>21(1) Lorsque la plainte est envoyée au Comité des plaintes en vertu de l'alinéa 20(5)(c), elle comprend la plainte, la réplique de l'intimé et</p>	<p>Cet article permet au registraire de rejeter les plaintes « frivoles ou vexatoires » ou les plaintes qui ne relèvent pas de la compétence de l'Association. Le registraire peut également simplifier le processus de va-et-vient qui est actuellement prévu par le Manuel des procédures de plainte et de discipline, ce qui permet de gagner du temps et de prendre des décisions plus vite.</p> <p>Les changements apportés tiennent</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>toute documentation pertinente à la plainte.</p> <p>21(2) Lorsque la plainte est rejetée en vertu de l'alinéa 20(5)(d), le registraire dépose un rapport écrit au Comité des plaintes comprenant les motifs de la décision et une copie du rapport est acheminée au plaignant et à l'intimé.</p> <p>21(3) Le plaignant ou le Directeur, s'il n'est pas satisfait de la suite que le Comité des plaintes a donnée à la plainte, peut demander par écrit un réexamen par le Comité des plaintes.</p> <p>21(4) Sur réception d'une demande sous le paragraphe (3), le Comité des plaintes peut traiter de la plainte selon l'article 24.</p> <p>21(5) Le Comité des plaintes doit informer le plaignant et l'intimé par écrit du sort de la plainte sous le paragraphe (4) et doit fournir des motifs.</p> <p>22(1) Le registraire peut divulguer aux autorités d'application de la loi, toute information relative à une possible activité criminelle de la part d'un membre ou de toute autre personne, obtenue dans le cadre d'une enquête.</p>	<p>également compte du fait qu'actuellement, les inscrits (membres) ne sont pas tenus de produire ou de divulguer des documents relatifs à une plainte. Grâce à ces changements, le comité des plaintes a un meilleur accès aux preuves nécessaires pour prendre des décisions.</p> <p>Cette disposition accorde aux plaignants le droit de faire réviser la décision du registraire de rejeter une plainte déposée par le comité des plaintes. La <i>Loi concernant le Barreau du Nouveau-Brunswick</i> contient une disposition similaire.</p> <p>Lorsque le registraire rejette une plainte qu'il estime frivole, il doit ainsi justifier sa décision. Cette disposition permet au registraire de signaler d'éventuelles activités criminelles aux autorités, lorsque cela est justifié.</p> <p>Elle protège le registraire sur le plan juridique pour les décisions qu'il prend de bonne foi.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>22(2) Il ne peut être intenté d'action ou d'autre instance contre le registraire qui dépose de bonne foi un rapport conformément au paragraphe (1).</p>	
	<p style="text-align: center;">SUSPENSION INTÉRIMAIRE PAR LE REGISTRAIRE</p> <p>23(1) Si le registraire est d'avis que l'exercice d'un membre représente ou risque de représenter un danger pour le public, le registraire peut :</p> <p>(a) imposer des conditions au membre; ou</p> <p>(b) suspendre l'inscription du membre en attente d'une audience sur le sujet par le Comité des plaintes.</p> <p>23(2) En imposant des conditions au membre en vertu de l'alinéa (1)(a) ou en suspendant l'inscription du membre en vertu de l'alinéa (1)(b), le registraire soumet l'affaire au Comité des plaintes.</p> <p>23(3) Un panel du Comité des plaintes tient une audience lors de laquelle l'intimé peut présenter des observations au sujet de la suspension</p>	<p>Lorsque les allégations portées contre un défendeur constituent une menace de préjudice pour le public ou une menace sérieuse à la réputation de la profession (en raison de laquelle la profession subirait un préjudice important ou une perte de confiance du public), le registraire aurait alors la possibilité de prendre des mesures immédiates.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>intérimaire selon l'alinéa (1)(b) dans un délai de dix jours à compter du renvoi par le registraire.</p> <p>23(4) L'audience sous le paragraphe (3) est <i>de novo</i> et ne constitue pas un appel de la décision du registraire.</p>	
<p>COMITÉ DES PLAINTES</p> <p>20(1) Est constitué un comité des plaintes composé des personnes suivantes :</p> <p>a) un membre du conseil, nommé par celui-ci, qui présidera le comité;</p> <p>b) un membre de l'Association, nommé par le conseil;</p> <p>c) une personne ne faisant pas partie de l'Association, nommée par le Ministre.</p> <p>20(2) Le conseil nomme un membre de l'Association et le Ministre nomme une personne ne faisant pas partie de celle-ci à titre de membres suppléants du comité des plaintes. Ceux-ci sont appelés à y siéger par le président du comité lorsqu'il y a lieu.</p> <p>20(3) Les membres du comité de discipline ne peuvent siéger au comité des plaintes.</p> <p>20(4) Le quorum du comité des plaintes est fixé à trois membres, mais il faut toujours</p>	<p>COMITÉ DES PLAINTES</p> <p>24(1) Le Conseil nomme un Comité des plaintes composé des personnes suivantes :</p> <p>(a) au moins deux membres, dont un président nommé par le Conseil, et</p> <p>(b) au moins un représentant du public.</p> <p>24(2) Le quorum du Comité des plaintes, de même que le nombre de membres du Comité des plaintes, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ces personnes, sont fixés et régis par les Politiques, lesquelles peuvent aussi réglementer la procédure, les fonctions et les actes du Comité des plaintes et prévoir l'établissement de sous-comités formés d'au moins un représentant du public et chargés d'agir pour le compte du Comité et d'exercer les fonctions et pouvoirs du</p>	<p>Le comité des plaintes ne serait plus tenu de comprendre un membre du Conseil (Conseil d'administration). Cela correspond aux pratiques exemplaires actuelles des professions réglementées et permet de créer un comité pouvant véritablement fonctionner de manière indépendante.</p> <p>Le quorum, le nombre de membres du comité des plaintes, la durée des mandats, etc., seraient retirés de la loi et affectés aux politiques du Conseil, offrant ainsi une plus grande souplesse.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>qu'il y ait un membre nommé par le Ministre.</p> <p>21(1) En cas de réception</p> <p>a) soit d'une plainte écrite déposée auprès du registraire,</p> <p>b) soit d'une résolution prise par le conseil en vertu du paragraphe 22(6),</p> <p>c) soit d'une demande présentée par le Ministre en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>, renvoyant une question au comité des plaintes pour enquête,</p> <p>le comité des plaintes examine la conduite ou la compétence d'un membre de l'Association et fait enquête à ce sujet. Il ne peut prendre de mesures en vertu du paragraphe (3) que si les conditions suivantes sont remplies :</p> <p>d) le membre dont la conduite ou la compétence donne lieu à l'enquête a reçu une copie de la plainte ou de la résolution ou des éléments essentiels de la question faisant de l'enquête demandée et a disposé d'un délai de deux semaines au moins pour fournir par écrit au comité les explications ou observations qu'il désire lui communiquer à cet égard;</p>	<p>Comité.</p> <p>24(3) Aucun des membres du Comité des plaintes ne peut également être membre du Conseil.</p> <p>24(4) Les membres du Comité de discipline ne peuvent siéger sur le Comité des plaintes.</p> <p>24(5) Le Comité des plaintes considère et examine les plaintes qui lui sont référées, mais il ne peut prendre de mesures en vertu du paragraphe (10) que si les conditions suivantes sont remplies :</p> <p>(a) l'intimé a reçu une copie de la plainte et a disposé d'un délai de deux semaines au moins pour fournir par écrit au Comité les explications ou observations qu'il désire lui communiquer à cet égard; et</p> <p>(b) le Comité a examiné ou a déployé tous les efforts raisonnables pour examiner les documents disponibles concernant la plainte.</p>	<p>Actuellement, les inscrits (membres) ne sont pas tenus de produire ou de divulguer des documents relatifs à une plainte. Grâce à ces changements, le comité des plaintes a un meilleur accès aux preuves nécessaires pour prendre des décisions.</p> <p>Une conséquence a également été ajoutée en cas de non-respect.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>e) le comité a examiné ou a déployé tous les efforts raisonnables pour examiner les documents disponibles concernant la plainte ou l'objet de l'enquête.</p> <p>21(2) Le comité n'est pas obligé de tenir une audience ni d'offrir à un membre l'occasion de formuler des observations oralement avant de prendre une décision ou de donner des directives en vertu du présent article. Le comité peut toutefois, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, inviter un membre faisant l'objet d'une plainte à comparaître devant lui pour répondre à celle-ci ou à la question faisant l'objet de l'enquête.</p> <p>21(3) Le comité des plaintes peut, à la lumière des éléments d'information qu'il reçoit,</p> <p>a) soit ordonner le renvoi total ou partiel de l'affaire devant le comité de discipline;</p> <p>b) soit ne pas ordonner le renvoi devant le comité de discipline;</p> <p>c) soit saisir le Ministre pour qu'il prenne les mesures voulues en application de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>;</p>	<p>24(6) Dans ses efforts d'examiner tous les documents disponibles concernant la plainte, le Comité des plaintes peut exiger à l'intimé de fournir tout document et de divulguer toute information qui pourrait être pertinente à la plainte.</p> <p>24(7) Un manquement au paragraphe (6) constitue une faute professionnelle.</p> <p>24(8) Sous réserve du paragraphe 23(3), le Comité des plaintes n'est pas obligé de tenir une audience ni d'offrir à l'intimé l'occasion d'être entendu avant de prendre une décision ou de donner des directives en vertu du présent article, mais le Comité peut toutefois, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, citer l'intimé à comparaître devant lui pour répondre à celle-ci ou à la question faisant l'objet de l'enquête.</p> <p>24(9) Le Comité des plaintes peut engager les personnes qu'il juge nécessaires, y compris des avocats, pour l'aider dans l'étude et l'enquête des plaintes, et est maître de sa procédure.</p> <p>24(10) En fonction des renseignements qu'il a reçus, le Comité des plaintes peut :</p> <p>(a) renvoyer l'affaire, en tout ou en partie, au</p>	<p>Cela officialise la pratique actuelle et constitue une norme pour les décideurs.</p> <p>Les alinéas d) et e) officialisent des pratiques actuelles que la loi ne garantit pas. Les deux alinéas en question officialisent donc les pratiques actuelles.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>d) soit prendre les mesures qu'il estime indiquées dans les circonstances pour régler la plainte ou la question faisant l'objet de l'enquête à condition qu'elles ne contreviennent ni à la présente loi, ni aux règlements administratifs, ni à la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p> <p>21(4) Le comité des plaintes communique par écrit au registraire la décision qu'il a prise en application du paragraphe (3) ainsi que les motifs de celle-ci.</p> <p>21(5) Le registraire remet ou fait parvenir une copie de la décision motivée du comité des plaintes au membre faisant l'objet de la plainte, au conseil et au Ministre ainsi que, le cas échéant, à l'auteur de la plainte.</p> <p>21(6) L'auteur de la plainte ou le Ministre peut, s'il n'est pas satisfait de la suite que le comité des plaintes a donnée à la plainte, demander au conseil de réexaminer la façon dont celle-ci a été traitée. Le conseil peut la renvoyer au comité de discipline en vertu du paragraphe 22(6).</p>	<p>Comité de discipline;</p> <p>(b) ne pas renvoyer l'affaire en vertu de l'alinéa (a)</p> <p>(c) renvoyer l'affaire au Directeur pour qu'il prenne les mesures voulues en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>;</p> <p>(d) imposer une mise en garde ou un avertissement écrit à l'intimé lorsque le Comité des plaintes n'estime qu'aucune autre forme de sanction ne soit justifiée;</p> <p>(e) imposer une sanction mineure que le Comité des plaintes estime appropriée jusqu'à un maximum de mille dollars lorsqu'il considère que l'intimé a commis une Infraction est mineure.</p> <p>(f) ordonner l'intimé à se soumettre à l'examen ou l'évaluation médicale ou psychologique afin de déterminer si l'intimé est professionnellement compétent, si selon le Comité, l'intimé n'est peut-être pas médicalement apte à maintenir l'exercice de ses fonctions ou est peut-être dépendant ou influencé par l'utilisation de drogues ou d'alcool;</p>	<p>L'alinéa f), qui a été ajouté à la Loi, fait partie d'autres textes de loi comme pratique exemplaire.</p> <p>Le changement qui a été apporté officialise donc ce qui se fait actuellement dans la pratique. Il constitue de plus une protection contre l'annulation d'une décision du Conseil. Il est important de souligner que les examens des processus du Conseil ne sont pas tenus de suivre les mêmes procédures que les procédures judiciaires.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>(g) soit prendre les mesures qu'il estime indiquées dans les circonstances pour régler la plainte, à condition qu'elles ne contreviennent ni à la présente loi, ni aux règlements administratifs, ni à la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p> <p>24(11) Le Comité des plaintes communique par écrit au registraire la décision qu'il a prise en application du paragraphe (10) ainsi que les motifs de celle-ci.</p> <p>24(12) Le registraire remet ou fait parvenir une copie de la décision motivée du Comité des plaintes à l'intimé, au directeur et au plaignant.</p> <p>24(13) Ayant reçu les motifs prévus aux alinéas (10)(b) et (10)(d), un plaignant ou le Directeur qui considère que le Comité des plaintes n'a pas tenu compte de certains éléments en prenant sa décision dispose de trente jours pour demander par écrit au comité de réviser sa décision, lequel Comité doit y donner suite et informer par écrit des résultats de la révision avec motifs.</p> <p>24(14) Appelé à réviser sa décision en application du paragraphe (13), le Comité peut prendre toute mesure qu'il lui était possible de prendre initialement en vertu du paragraphe</p>	<p>Cette disposition donne aux plaignants le droit d'obtenir une révision des décisions qui sont rejetées. Elle diffère de la loi précédente en ce sens qu'il s'agit d'un réexamen effectué par le comité des plaintes pour être sûr de ne pas avoir oublié un fait ou une information clé au moment de rendre sa décision. Ceci permet de s'assurer également que le Conseil n'examinera pas les preuves liées à d'éventuelles plaintes ou dossiers disciplinaires lorsque ce rôle incombera à des comités dûment constitués à cette fin. Le Conseil restera ainsi une entité axée sur la gouvernance, comme il est prévu. La <i>Loi concernant le Barreau du Nouveau-Brunswick</i> contient une disposition similaire.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>(10).</p> <p>24(15) Le plaignant peut, s'il n'est pas satisfait avec le sort de la plainte selon le paragraphe (14), peut déposer une requête en révision judiciaire de la décision du Comité à la Cour selon les <i>Règles de procédure</i>, Règl du N-B 82-73.</p> <p>24(16) L'intimé qui reçoit une sanction mineure selon l'alinéa (10)(e) peut interjeter appel auprès du Comité de discipline dans les dix jours de la date de la décision du Comité des plaintes.</p>	
	<p>SUSPENSION INTÉIMAIRE PAR LE COMITÉ DES PLAINTES</p> <p>25(1) Lorsque le Comité des plaintes renvoie l'affaire en vertu de l'alinéa 24(10)a), il peut, en attendant la fin de la procédure devant le Comité de discipline, suspendre le membre, ou lui imposer des conditions, s'il est d'avis qu'agir autrement pourrait compromettre la sécurité du public.</p> <p>25(2) Lorsque le registraire a imposé des conditions ou suspendu l'inscription de l'intimé</p>	<p>Le comité des plaintes peut ainsi prendre des mesures immédiates pour suspendre un inscrit (membre) ou lui imposer des conditions s'il constitue une menace pour la sécurité publique.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>en vertu de l'article 23, le Comité des plaintes peut confirmer la suspension ou confirmer les conditions en attendant la fin de la procédure devant le Comité de discipline, s'il est d'avis qu'agir autrement pourrait compromettre la sécurité du public.</p> <p>25(3) Une ordonnance ne peut être rendue en vertu des paragraphes (1) ou (2) à l'égard d'un membre que si le membre a reçu un avis de l'intention du Comité de rendre l'ordonnance, et a eu l'opportunité de faire des représentations.</p> <p>25(4) Une ordonnance par le Comité des plaintes en vertu des paragraphes (1) ou (2) doit être faite par écrit.</p> <p>25(5) Une ordonnance prévue aux paragraphes (1) ou (2) demeure en vigueur jusqu'à ce que le Comité de discipline ait tranché l'affaire, à moins que l'ordonnance ne soit suspendue conformément à une demande prévue selon le paragraphe (6).</p> <p>25(6) Lorsqu'une mesure est prise en vertu des paragraphes (1) ou (2) contre un membre, ledit membre peut demander à la Cour d'ordonner la suspension de la décision.</p> <p>25(7) Si le Comité des plaintes rend une</p>	<p>Avant de rendre une telle ordonnance, le comité doit fournir à l'inscrit (membre) un avis et lui donner possibilité de s'adresser au comité.</p> <p>Cette façon de procéder correspond aux pratiques exemplaires d'autres professions réglementées en matière de suspension provisoire.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>ordonnance prévue aux paragraphes (1) ou (2), l'Association doit agir rapidement pour la tenue de l'audience par le Comité de discipline.</p>	
<p>COMITÉ DE DISCIPLINE</p> <p>22(1) Est constitué un comité de discipline composé des personnes suivantes :</p> <p>a) quatre membres de l'Association, nommés par le conseil;</p> <p>b) une personne ne faisant pas partie de l'Association, nommée par le Ministre.</p> <p>22(2) Le conseil nomme trois membres de l'Association et le Ministre nomme une personne ne faisant pas partie de celle-ci à titre de membres suppléants du comité de discipline. Ces personnes peuvent être appelées à siéger au comité lorsqu'il y a lieu à la demande de son président, mais le comité doit toujours compter une personne nommée par le Ministre.</p> <p>22(3) Sous réserve du paragraphe (4), le quorum du comité de discipline est fixé à cinq membres. Toutes les décisions disciplinaires doivent être prises à la</p>	<p>COMITÉ DE DISCIPLINE</p> <p>26(1) Le Conseil nomme un Comité de discipline qui doit siéger dans un sous-comité de trois ou cinq membres du Comité, avec au moins un représentant du public et présidé par le président ou le vice-président et les décisions du sous-comité sont prises à la majorité des voix.</p> <p>26(2) Le quorum du Comité de discipline, de même que le nombre de membres du Comité, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ses membres, sont fixés et régis par les Politiques, lesquelles peuvent aussi régler la procédure, les fonctions et les actes du Comité et prévoir l'établissement de sous-comités formés d'au moins un représentant du public et chargés d'agir pour le compte du Comité et d'exercer les fonctions et pouvoirs du Comité.</p> <p>26(3) Aucun des membres du Comité de discipline ne peut également être membre du</p>	<p>Pour plus de souplesse, le Comité disciplinaire peut désormais siéger avec 3 ou 5 membres. Il n'est donc plus nécessaire de retarder les audiences pour lesquelles seulement quelques membres sont disponibles. Pour les dossiers difficiles cependant, le comité peut toujours siéger avec cinq (5) membres.</p> <p>Le quorum, le nombre de membres du comité des plaintes, la durée des mandats, etc. sont attribués aux politiques du Conseil, ce qui offre beaucoup plus de souplesse.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>majorité des voix des membres du comité présents à l'audience et doivent être rendues par écrit et être motivées.</p> <p>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 siégeait en formation complète.</p>	<p>Conseil.</p> <p>26(4) Les membres du Comité de discipline ne peuvent siéger sur le Comité des plaintes.</p> <p>26(5) Le Comité de discipline est maître de sa procédure et peut faire tout ce qui lui semble nécessaire, y compris engager des avocats et d'autres personnes, pour les besoins d'une enquête, d'une audience ou d'un examen en lien avec une plainte et le Comité de discipline n'est en aucun cas assujéti aux règles formelles de la preuve ou de procédure applicable aux instances judiciaires.</p> <p>26(6) Le Directeur peut renvoyer une plainte au Comité de discipline pour la tenue d'une audience.</p>	<p>Le changement qui a été apporté officialise donc ce qui se fait actuellement dans la pratique. Il protège de plus contre l'annulation d'une décision du comité disciplinaire qui est fondée sur un détail de procédure. Exemple : l'examen de certaines preuves pertinentes est autorisé lors d'une audience, alors qu'elles pourraient ne pas l'être devant un tribunal en raison d'un détail de procédure mineur. Il est important de souligner que les audiences disciplinaires ne sont pas tenues de suivre les mêmes procédures que les procédures judiciaires.</p>
	<p>POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DE LA POURSUITE</p> <p>27 La poursuite, au nom de l'Association, peut choisir de ne pas procéder devant le Comité de discipline et retirer la plainte s'il n'y a pas de perspective raisonnable que l'intimé sera retrouvé coupable de faute professionnelle ou d'incompétence.</p>	<p>Cela officialise les pratiques actuelles selon lesquelles un procureur peut, dans des circonstances exceptionnelles, recommander l'abandon d'une plainte s'il estime qu'il n'y a pas suffisamment de preuves pour que les poursuites aboutissent et que selon lui, poursuivre serait une perte de temps et de ressources ou discréditerait l'Association.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>24(1) L'Association et le membre dont la conduite fait l'objet d'une enquête sont parties à l'instance engagée devant le comité de discipline.</p> <p>24(2) Le membre dont la conduite fait l'objet d'une enquête devant le comité de discipline doit avoir la possibilité d'examiner, dans un délai raisonnable avant l'audience, les éléments de preuve écrits ou autre documents qui seront produits ainsi que tout rapport dont le contenu sera présenté en preuve à l'audience. Il peut aussi se faire représenter par un avocat.</p> <p>24(3) Les membres du comité de discipline qui tiennent une audience ne doivent pas avoir pris part avant celle-ci à une enquête portant sur l'objet de l'audience sauf en qualité de membre du conseil chargé de décider de saisir le comité de discipline ou lors d'une audience antérieure de ce dernier. Ils ne doivent pas non plus communiquer, directement ou indirectement, relativement à l'affaire faisant l'objet de l'audience, avec d'autres personnes ou les parties ou leurs représentants sauf après en avoir averti toutes les parties et leur avoir donné la possibilité de participer. Le comité de discipline peut toutefois retenir les services d'un avocat.</p> <p>24(4) Les audiences du comité de discipline</p>	<p style="text-align: center;">AUDIENCE DU COMITÉ DE DISCIPLINE</p> <p>28(1) Dans les procédures devant le Comité de discipline, l'Association et l'intimé sont des parties.</p> <p>28(2) L'intimé doit avoir la possibilité d'examiner, dans un délai raisonnable avant l'audience, les éléments de preuve écrits ou autres documents qui seront produits ainsi que tout rapport dont le contenu sera présenté en preuve à l'audience. Il peut aussi se faire représenter par un avocat.</p> <p>29(1) Le registraire prépare un avis d'audience délivré au moins 10 jours avant la date d'audience</p> <p>(a) au plaignant</p> <p>(b) à l'intimé</p> <p>(c) à l'Association; et</p> <p>(d) à tous les membres du Comité de discipline.</p> <p>29(2) L'avis d'audience énonce les accusations</p>	<p>Le changement qui a été apporté officialise donc ce qui se fait actuellement dans la pratique.</p> <p>Il officialise les pratiques actuelles et courantes en matière de plaintes et de discipline.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>ont lieu à huis clos, mais le Ministre ou une personne ayant déposé une plainte ont le droit d'y assister. Elles se tiennent toutefois en public si la partie dont la conduite fait l'objet de l'enquête en fait la demande au moyen d'un avis à cet effet remis au registraire cinq jours au moins avant la date fixée pour l'audience. Le comité siège alors en audience publique sauf si la divulgation possible de renseignements financiers de nature privée ou personnels rend la publicité des débats non souhaitable.</p> <p>24(5) Le comité de discipline ou toute personne qu'il désigne pour agir en son nom peut, par voie d'assignation conforme au modèle fixé par règlement administratif, enjoindre à toute personne dont le témoignage peut être important pour l'affaire faisant l'objet de l'audience, de comparaître devant lui ainsi qu'ordonner à toute personne de produire tous les dossiers, rapports et autres documents qui semblent nécessaires pour les besoins de l'audience.</p> <p>24(6) La personne à laquelle une assignation a été signifiée doit comparaître et répondre à toutes les questions concernant l'affaire faisant l'objet de l'enquête à l'audience et produire au comité de discipline tous les dossiers, rapports et autres documents dont elle a la garde ou la responsabilité.</p> <p>24(7) La déposition d'un témoin peut être</p>	<p>portées contre l'intimé qui sont renvoyées au Comité de discipline, avec la date et l'heure de l'audience.</p> <p>29(3) Les accusations peuvent être modifiées avec l'approbation du président du Comité de discipline.</p> <p>29(4) Le Comité de discipline, constatant sur preuve de signification que l'individu a été avisé de l'audience du Comité, est en droit, devant le défaut de l'individu de comparaître, de poursuivre l'audience, de présumer que l'individu a admis le bien-fondé de la plainte et de prendre toute décision qu'il juge indiquée.</p> <p>30 La poursuite, au nom de l'Association, et l'intimé peuvent conjointement soumettre une représentation sur le fond de l'affaire et sur la pénalité.</p> <p>31(1) Le Comité de discipline ou son représentant peut, par assignation établie dans la forme prescrite par les règles du Comité, citer à comparaître devant lui toute personne dont la preuve peut être déterminante par rapport à l'objet de l'audience, et peut ordonner à toute personne de produire les dossiers, rapports ou</p>	<p>Il protège de plus le comité de discipline lorsqu'il prend des décisions en l'absence injustifiée du défendeur. Si le défendeur ne se présente pas à l'audience, malgré toutes les mesures raisonnables qui ont été prises pour assurer sa participation, le comité de discipline peut procéder en son absence. Le changement qui est apporté permet ainsi d'éviter que l'absence du défendeur serve à retarder la prise d'une décision.</p> <p>Un pourcentage important des décisions des comités disciplinaires est pris de cette façon. Il est donc logique que la loi en tienne compte.</p> <p>En cas de lacunes liées aux preuves, cette disposition permet au comité disciplinaire d'exiger des renseignements supplémentaires pour prendre une décision.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>reçue sous serment ou sous affirmation solennelle. La personne présidant le comité de discipline ou toute personne désignée pour agir en son nom peut faire prêter le serment ou recevoir l'affirmation solennelle.</p> <p>24(8) Si une personne à laquelle une assignation a été signifiée, soit en mains propres, soit en en laissant une copie entre les mains d'un adulte à son dernier lieu de résidence ou d'affaires ou à son lieu le plus habituel de résidence ou d'affaires, ne comparaît pas devant le comité de discipline ou, lorsqu'elle comparaît, refuse de prêter serment ou de faire une affirmation solennelle ou refuse, sans motif valable, de répondre à une question se rattachant à l'audience, le comité peut, par requête adressée à un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick, la faire citer pour outrage conformément aux dispositions des Règles de procédure, de la même manière et dans la même mesure que si l'outrage qui lui est reproché s'était produit lors d'une instance devant la Cour du Banc de la Reine.</p> <p>24(9) Les témoignages reçus devant le comité de discipline sont enregistrés et une transcription en est remise à la partie qui en fait la demande, à ses propres frais.</p> <p>24(10) Un membre du comité de discipline ne peut participer à une décision de celui-</p>	<p>autres documents qui semblent nécessaires pour les besoins de l'audience.</p> <p>31(2) Pour les besoins du paragraphe (1), le Comité de discipline peut ordonner que les dossiers, rapports et autres documents soient produits avant l'audience, à une date précisée par le Comité de discipline.</p> <p>31(3) La personne citée à comparaître est tenue de se présenter à l'audience, de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'affaire en cause, et de produire au Comité de discipline tous les dossiers, rapports ou autres documents qui sont sous sa garde ou sa responsabilité.</p> <p>31(4) Le président du Comité de discipline ou la personne qu'il désigne à cette fin peut recueillir, sous serment ou affirmation solennelle, le témoignage d'un témoin.</p> <p>31(5) Si la personne à qui une assignation a été signifiée – personnellement ou en laissant une copie à un adulte à son dernier lieu résidentiel ou commercial ou à celui qu'elle occupe le plus souvent – omet de comparaître devant le Comité de discipline ou qu'elle refuse, à sa</p>	<p>Le changement apporté officialise donc les exigences actuelles en matière</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>ci que s'il était présent pendant toute la durée de l'audience et a entendu la preuve et les observations des parties</p>	<p>comparution, d'être assermentée ou, sans raison valable, de répondre à une question pertinente, le Comité peut, par requête à la Cour, la faire citer pour outrage sous le régime des <i>Règles de procédure</i> de la même manière et dans la même mesure que si l'outrage allégué avait eu lieu dans une instance devant la Cour.</p> <p>31(6) La preuve orale recueillie devant le Comité de discipline est consignée et, si demande en est faite, des copies de la transcription sont fournies aux parties à leurs frais.</p> <p>31(7) Toutes les conclusions du Comité de discipline sont fondées exclusivement sur la preuve admise devant lui.</p> <p>31(8) Un membre du Comité de discipline ne peut participer à une décision du Comité que s'il a assisté à toute l'audience et entendu la preuve et les débats.</p> <p>31(9) Sur demande, les documents et objets présentés en preuve à une audience du Comité de discipline sont, dans un délai raisonnable après la fin de l'affaire, retournés à la partie qui les a produits.</p>	<p>d'équité procédurale.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>31(10) Lorsqu'une procédure est entamée devant le Comité de discipline et que le mandat d'un membre du Comité expire ou est écourtée, sauf pour motif légitime, avant que la procédure soit menée à terme, mais après que la preuve a été entendue, le membre est réputé demeurer membre du Comité aux fins de mener la procédure à terme, comme si le mandat n'avait pas expiré ou pris fin.</p> <p>31(11) Une copie de la décision du Comité de discipline est signifiée à l'intimé et au plaignant.</p>	
	<p style="text-align: center;">AUDIENCE PUBLIQUES</p> <p>32(1) Sous réserve du paragraphe (2), les audiences du Comité de discipline sont publiques.</p> <p>32(2) Le Comité de discipline peut ordonner l'exclusion partielle ou intégrale du public d'une audience ou d'une partie de l'audience, dans les cas suivants :</p> <p>(a) il est dans l'intérêt public que certains renseignements financiers, personnels ou autres, compte tenu de leur nature, ne soient pas divulgués;</p>	<p>Il s'agit d'un nouvel article qui confère au comité disciplinaire le droit de déterminer les audiences qui sont ouvertes ou non au public, et dans quelles circonstances. Cela est comparable aux interdictions de publication lors de procès.</p> <p>Certains changements présentés ici visent à offrir plus de souplesse, alors que ce changement-ci vise à indiquer clairement qu'aucune souplesse n'est possible lorsqu'il a été décidé de garder des informations privées.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>(b) la sécurité d'une personne pourrait être compromise.</p> <p>32(3) Le Comité de discipline peut ordonner toute mesure qu'il juge nécessaire pour éviter la divulgation au public, y compris l'interdiction de publication, de diffusion ou de toute autre forme de communication qui, selon lui, risque d'entraîner la divulgation.</p> <p>32(4) Aucune Ordonnance ne peut être rendue en vertu du paragraphe (3) qui interdirait la publication d'une chose à laquelle le public a accès par d'autres moyens.</p> <p>32(5) Le Comité de discipline peut ordonner le huis clos pour la partie de l'audience qui porte sur une motion visant l'obtention de l'Ordonnance prévue au paragraphe (2).</p> <p>32(6) Le Comité de discipline peut ordonner toute mesure qu'il juge nécessaire, y compris celles prévues au paragraphe (3), pour éviter la divulgation au public de renseignements exposés à l'occasion de la présentation d'une motion sous le régime du présent article.</p> <p>32(7) À l'audience, le Comité de discipline expose les motifs de toute Ordonnance rendue</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>en vertu du présent article.</p> <p>32(8) Lorsque le Comité de discipline rend une Ordonnance en vertu du paragraphe (2) :</p> <p>(a) il permet aux parties et à leurs représentants – personnels ou autres – d’assister à l’audience;</p> <p>(b) il peut permettre à d’autres personnes dont il juge la présence nécessaire d’assister à tout ou à une partie de l’audience.</p> <p>32(9) Indépendamment des autres dispositions du présent article, l’ouverture d’une audience au public n’entraîne pas l’autorisation de prendre des photos, de faire des enregistrements sonores ou vidéo ou d’enregistrer l’audience par quelque moyen mécanique, électronique ou autre, et aucun enregistrement de cette sorte n’est permis sans l’autorisation explicite du Comité de discipline.</p> <p>32(10) Commet une faute professionnelle l’individu qui contrevient à une Ordonnance de non-divulgence du Comité de discipline, ou qui facilite la divulgation lorsqu’il y a Ordonnance de non-divulgence.</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>23(1) Le comité de discipline</p> <p>a) examine les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence formulées contre un membre de l'Association et statue sur celles-ci, lorsque le conseil, le comité des plaintes ou le Ministre le lui ordonne;</p> <p>b) exerce les autres fonctions que le conseil ou le Ministre lui confie.</p> <p>23(2) Le comité de discipline peut déclarer un membre de l'Association coupable d'une faute professionnelle dans l'un des cas suivants :</p> <p>a) le membre a été déclaré coupable par un tribunal compétent d'une infraction qui, selon le comité, se rattache à son aptitude à effectuer des opérations immobilières;</p> <p>b) le membre s'est rendu coupable, selon le comité, d'une faute professionnelle.</p> <p>23(3) Le comité de discipline peut déclarer un membre de l'Association incompétent s'il estime que celui-ci, selon le cas,</p> <p>a) a témoigné, dans l'accomplissement de ses obligations professionnelles, d'un manque de connaissances, de</p>	<p>FAUTE PROFESSIONNELLE ET SANCTIONS</p> <p>33(1) Un membre peut être déclaré coupable de faute professionnelle par le Comité de discipline dans les cas suivants :</p> <p>(a) il a été déclaré coupable d'une infraction par un tribunal compétent qui, selon le Comité, se rattache à son aptitude à effectuer des opérations immobilières ;</p> <p>(b) il s'est rendu coupable, selon le Comité, de faute professionnelle.</p> <p>33(2) Le Comité de discipline peut déclarer un individu incompétent si à son avis :</p> <p>(a) a témoigné dans l'accomplissement de ses obligations professionnelles, d'un manque de connaissances, de compétence ou de jugement ou de l'insouciance à l'égard du bien-être du public d'une nature ou gravité démontrant son inaptitude à s'acquitter des responsabilités qui incombent à une personne effectuant des opérations immobilières</p>	<p>Le comité dispose donc d'une plus grande souplesse pour déterminer les situations d'incompétence. Par exemple, si un inscrit n'est pas apte à exercer son activité en raison d'une maladie diagnostiquée, le Comité est alors habilité à empêcher cette personne à réaliser des opérations immobilières.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>compétence ou de jugement ou d'une indifférence à l'égard de l'intérêt public d'une nature ou gravité démontrant son inaptitude à s'acquitter des responsabilités qui incombent à une personne effectuant des opérations immobilières;</p> <p>b) souffre d'un état ou trouble physique ou mental d'une nature ou gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières.</p> <p>23(4) Le comité de discipline peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes lorsqu'il déclare un membre de l'Association coupable d'une faute professionnelle ou d'incompétence :</p> <p>a) le radier de l'Association;</p> <p>b) le suspendre de l'Association pour une durée déterminée qui ne peut dépasser vingt-quatre mois;</p> <p>c) prescrire que le membre fasse l'objet d'une réprimande ou reçoive du counselling et, s'il l'estime justifié, ordonner qu'il en soit fait mention dans le registre;</p>	<p>(b) la nature et la gravité de l'état ou du trouble physique ou mental dont la personne est atteinte rendent souhaitable, dans l'intérêt du public, qu'il ne puisse plus effectuer des opérations immobilières ou qu'il puisse l'exercer que de façon restreinte.</p> <p>33(3) Ayant déclaré un intimé coupable de faute professionnelle ou d'incompétence, le Comité de discipline peut prendre l'une ou plusieurs des mesures suivantes :</p> <p>(a) le radier de l'Association et à cet effet le Comité peut ordonner que le membre ne puisse appliquer pour sa réintégration qu'avant l'écoulement d'un délai donné;</p> <p>(b) suspendre son droit d'exercer la profession pour une période déterminée qui n'excède pas 24 mois;</p> <p>(c) exiger que le membre soit réprimandé ou qu'il reçoive du counselling;</p>	<p>La disposition actuelle relative à la révocation de l'adhésion d'un membre de l'Association ne précise pas quand celui-ci peut être autorisé à présenter une demande de réintégration. Le changement proposé permet donc au comité disciplinaire de déterminer le délai pendant lequel une personne révoquée peut présenter une nouvelle demande d'adhésion.</p> <p>Cela sert à suivre le rythme de l'inflation et correspond à une augmentation de la commission moyenne versée aux membres. L'amende maximale de 5 000 \$ que prévoit actuellement la Loi a été augmentée afin de refléter les commissions que les membres reçoivent pour les opérations résidentielles et commerciales. On retrouve également une telle disposition dans la loi en vigueur en Saskatchewan.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>d) imposer, jusqu'à concurrence d'un maximum de cinq mille dollars, l'amende qu'il estime appropriée, que le membre devra payer au secrétaire-trésorier;</p> <p>e) obliger le membre à rembourser, à réduire ou à ne pas exiger les honoraires dont il a demandé le paiement pour l'opération immobilière à l'égard de laquelle il a été reconnu coupable de faute professionnelle ou d'incompétence;</p> <p>f) sous réserve du paragraphe (6), ordonner l'insertion intégrale ou résumée de la déclaration de culpabilité ou de l'ordonnance qu'il a rendue dans une publication officielle de l'Association;</p> <p>g) fixer le montant des frais de l'enquête ou des autres procédures engagées par le comité des plaintes et le comité de discipline, que le membre devra payer;</p> <p>h) ordonner la suspension ou le report d'une sanction pour la durée, aux conditions et pour l'objet qu'il peut fixer, et notamment, sans que cette énumération soit limitative,</p> <p>(i) l'achèvement avec succès d'un ou de plusieurs cours par le membre;</p>	<p>(d) exiger dans un délai déterminé qu'une amende soit payable par l'intimé à l'Association, laquelle ne peut excéder 25 000\$ pour chaque conclusion et 100 000\$ globalement pour toutes les conclusions.</p> <p>(e) obliger l'intimé à rembourser, à réduire ou à ne pas exiger les honoraires dont il a demandé le paiement pour l'opération immobilière à l'égard de laquelle il a été reconnu coupable de faute professionnelle ou d'incompétence;</p> <p>(f) ordonner que la conclusion ou l'Ordonnance du Comité soient publiées en détail ou en résumé, avec ou sans le nom de l'individu, dans l'organe officiel de l'Association ou sur le site web et de toute autre manière ou par tout autre moyen de communication qu'il juge indiqué;</p> <p>(g) ordonner au registraire de rendre publique toute Ordonnance ou conclusion du Comité qu'il n'est pas tenu de rendre en vertu de la présente loi;</p> <p>(h) fixer le montant des frais de l'enquête ou des autres procédures engagées par le Comité des plaintes et le Comité de discipline, que l'intimé devra payer dans un délai prescrit;</p>	<p>Cette nouvelle formulation permet expressément au comité disciplinaire de publier sa décision sur n'importe quel support (site Web, courriel), avec ou sans le nom de la personne mise en cause.</p> <p>Cela officialise les nouvelles pratiques en place en matière de préavis.</p> <p>Des délais clairs sont de plus fixés.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>(ii) la production au comité de preuves lui démontrant la disparition de l'état ou du trouble physique ou mental qui avait justifié la prise de la sanction.</p> <p>23(5) En plus des mesures qu'il prend en vertu du paragraphe (4), le comité de discipline peut recommander au Ministre de prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :</p> <p>a) révoquer ou suspendre le permis du membre l'autorisant à effectuer des opérations immobilières;</p> <p>b) assortir le droit du membre d'effectuer des opérations immobilières de modalités, conditions ou restrictions, et notamment, sans que cette énumération soit limitative, de l'obligation de suivre avec succès le ou les cours que le comité détermine;</p> <p>c) assortir le droit du membre d'effectuer des opérations immobilières de restrictions particulières l'obligeant notamment, sans que cette énumération soit limitative :</p> <p>(i) à ne se livrer à la vente de biens réels que sous la surveillance et le contrôle directs d'un autre membre;</p>	<p>(i) imposer à l'intimé certaines modalités, conditions ou limitations sur son droit d'effectuer des opérations immobilières pour un délai prescrit ou jusqu'à ce que les conditions soient comblées, y compris à la condition de suivre avec succès un ou plusieurs cours ou la condition qu'il ne puisse exercer la profession que sous la surveillance et la direction personnelle d'un membre;</p> <p>(j) imposer toute autre Ordonnance qu'il juge nécessaire et indiquée dans les circonstances.</p> <p>33(4) En plus des mesures qu'il prend en vertu du paragraphe (3), le Comité de discipline peut recommander au Directeur de prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :</p> <p>(a) révoquer ou suspendre le permis de l'intimé l'autorisant à effectuer des opérations immobilières;</p> <p>(b) assortir le droit de l'intimé d'effectuer des opérations immobilières des modalités, conditions ou restrictions, et notamment, sans que cette énumération soit limitative, de l'obligation de suivre avec succès le ou les cours que le Comité détermine;</p>	<p></p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>(ii) à ne pas se livrer seul à la vente de biens réels;</p> <p>(iii) à accepter un contrôle périodique de ses livres, registres et documents ainsi que de son travail dans le cadre de l'exercice de son activité;</p> <p>(iv) à présenter au registraire ou au comité du conseil que désigne le Ministre un rapport sur les questions se rattachant à l'exercice de son activité professionnelle pendant la durée, aux dates et en la forme que détermine le comité de discipline.</p> <p>23(6) Le comité de discipline fait publier l'ordonnance radiant ou suspendant un membre de l'Association, avec ou sans indication des motifs, et il avise immédiatement le Ministre par écrit de la radiation ou suspension prononcée.</p> <p>23(7) Le comité de discipline fait publier, à la demande du membre visé, la décision déclarant non fondée toute al-légation de faute professionnelle ou d'incompétence for-mulée à son encontre.</p> <p>23(8) Lorsque le Ministre révoque, suspend ou restreint le droit d'une personne d'effectuer des opérations immobilières pour cause d'incompétence, la décision</p>	<p>(c) assortir le droit de l'intimé d'effectuer des opérations immobilières des restrictions particulières l'obligeant notamment, sans que cette énumération soit limitative :</p> <p>(i) à ne se livrer à la vente de biens réels que sous la surveillance et le contrôle direct d'un autre membre;</p> <p>(ii) à ne pas se livrer seul à la vente de biens réels;</p> <p>(iii) à accepter un contrôle périodique de ses livres, registres et documents ainsi que de son travail dans le cadre de l'exercice de son activité;</p> <p>(iv) à présenter au registraire ou aux comités du Conseil que désigne le Directeur un rapport sur les questions se rattachant à l'exercice de son activité professionnelle pendant la durée, aux dates et en la forme que détermine le Comité de discipline.</p> <p>33(5) Le Comité de discipline fait publier la décision, motivée ou non, du Comité portant radiation ou suspension de l'intimé et il avise immédiatement le Directeur par écrit de la</p>	<p>Si le défendeur est déclaré non coupable, il peut choisir de faire publier ou non la décision.</p> <p>Actuellement, l'Association n'a pas la capacité d'imposer le paiement d'amendes ou de frais, sauf en ayant recours à de longues procédures judiciaires.</p> <p>Par exemple, l'Association n'a pas pu recouvrer une amende et des frais totalisant 46 000 \$, simplement parce</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>prend effet immédiatement même si elle est portée en appel, sauf si le tribunal saisi de l'appel en décide différemment.</p> <p>23(9) Lorsque le Ministre révoque, suspend ou restreint le droit d'une personne d'effectuer des opérations immobilières pour un motif autre que l'incompétence, la décision ne prend effet qu'après que le délai d'appel a expiré, qu'il a été statué sur l'appel ou que celui-ci a été abandonné, sauf que le Ministre peut en décider différemment s'il l'estime nécessaire pour la protection du public.</p> <p>23(10) Lorsque le comité de discipline déclare un membre de l'Association coupable d'une faute professionnelle ou d'incompétence, une copie de la décision doit être signifiée à l'auteur de la plainte.</p> <p>23(11) Lorsque le comité de discipline est saisi d'une instance et que le mandat d'un membre, qu'il siège au conseil ou au comité, expire ou qu'il y est mis fin autrement que pour un motif valable avant qu'il ait été statué sur l'instance mais après que des témoignages ou autres éléments de preuve ont été reçus, ce membre est réputé demeurer membre du comité de discipline afin de statuer sur l'instance en cours comme si son mandat n'avait pas pris fin.</p>	<p>radiation ou la suspension prononcée.</p> <p>33(6) À la demande de l'intimé, Le Comité de discipline fait publier la décision déclarant non fondée toute allégation de faute professionnelle ou d'incompétence avec ou sans le nom de l'intimé, dans l'organe officiel de l'Association ou sur le site web de l'Association.</p> <p>33(7) Une Ordonnance du Comité de discipline en vertu du paragraphe (3) prend effet immédiatement ou au moment précisé par le Comité, même si l'Ordonnance est portée en appel.</p> <p>33(8) Lorsque l'intimé ne s'est pas conformé à l'un des termes de l'Ordonnance du Comité de discipline, l'Association peut, quatorze jours après la date de son prononcé ou à l'expiration du délai qui y est prévu pour s'y conformer si la date d'expiration de ce délai est postérieure à la première déposer une copie de cette Ordonnance, à l'exception des motifs qui la déterminent, selon la formule prescrite, auprès de la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick où elle doit être enregistrée au même titre qu'un jugement ou une Ordonnance émanant de cette Cour et devient exécutoire à ce titre.</p>	<p>que le défendeur en question a quitté la profession. En raison des montants irrécouvrables, les membres en règle sont tenus de payer la facture, ce qui est injuste. Grâce à la nouvelle disposition, une décision du comité disciplinaire peut être portée devant les tribunaux, procurant ainsi à l'Association davantage de moyens pour recouvrer des montants.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p style="text-align: center;">APPEL</p> <p>25(1) Une partie à une instance devant le comité de discipline peut, dans un délai de trente jours courant à partir de la date de la décision, de l'ordonnance ou de la recommandation que celui-ci a rendue ou faite, interjeter appel devant la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick par voie d'avis de requête conformément aux Règles de procédure, compte tenu des adaptations de circonstance.</p> <p>25(2) Le registraire fournit à la partie qui désire faire appel, sur demande de celle-ci et moyennant paiement des frais de reproduction, une copie certifiée conforme du dossier de l'instance comprenant notamment les documents reçus en preuve et la décision, l'ordonnance ou la recommandation portée en appel.</p> <p>25(3) L'appel formé en vertu du présent article peut porter sur des questions de droit ou de fait ou sur des questions mixtes. La Cour peut :</p> <p style="padding-left: 20px;">a) confirmer, modifier ou infirmer la décision du comité de discipline;</p>	<p style="text-align: center;">APPEL</p> <p>34(1) Une partie à une procédure qui s'est déroulée devant le Comité de discipline peut, dans les 30 jours qui suivent la date de la décision ou de l'arrêté du Comité, interjeter appel à la Cour par avis de requête, conformément aux <i>Règles de procédure.</i></p> <p>34(2) À la demande de la partie qui désire interjeter appel et sur paiement du droit afférent, le registraire lui fournit une copie certifiée conforme au procès-verbal de la procédure, y compris les documents reçus en preuve et la décision ou l'Ordonnance en question.</p> <p>34(3) Un appel interjeté en vertu du présent article peut porter sur des questions de droit, de fait ou de compétence et la Cour peut :</p> <p style="padding-left: 20px;">(a) confirmer ou annuler la décision du Comité de discipline;</p> <p style="padding-left: 20px;">(b) ordonner au Comité de discipline de prendre toute mesure qu'il a le pouvoir de prendre;</p> <p style="padding-left: 20px;">(c) renvoyer l'affaire au Comité de discipline</p>	<p>Les professions autoréglementées sont habilitées en vertu de la loi à rendre des décisions disciplinaires. Les références à la possibilité d'un tribunal d'agir à la place du comité ou de substituer sa décision à celle du comité ont donc été supprimées. Lors d'un appel, le rôle du tribunal consiste à déterminer si le travail du comité est conforme à la loi et si les constatations de fait sont raisonnables compte tenu des preuves présentées.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>b) exercer l'ensemble des pouvoirs du comité de discipline;</p> <p>c) ordonner au comité de discipline de prendre toute mesure que celui-ci a le pouvoir de prendre;</p> <p>d) substituer son avis à celui du comité de discipline;</p> <p>e) renvoyer l'affaire au comité de discipline pour qu'il la réentende en totalité ou en partie conformément aux directives qu'elle juge à propos.</p>	<p>pour qu'il tienne une nouvelle audience en tout ou en partie, en lui donnant des directives qu'elle juge indiquées.</p>	
	<p style="text-align: center;">RAPPORT OBLIGATOIRE CONGÉDIEMENT ET SUSPENSION</p> <p>35(1) Tout agent immobilier qui congédie ou qui suspend un membre ou qui assujettit l'exercice de la profession d'un membre à des restrictions pour raison de faute professionnelle ou d'incompétence, doit déposer auprès du registraire un rapport écrit avec motifs dans les trente jours qui suivent le congédiement, la suspension ou l'assujettissement à des restrictions.</p> <p>35(2) Le registraire peut traiter le rapport comme une plainte de faute professionnelle ou</p>	<p>Lorsqu'un inscrit perd son emploi en raison d'une faute professionnelle ou de son incompétence, cette nouvelle disposition permet aux gestionnaires de dire au registraire si le comité des plaintes doit examiner le dossier afin de pouvoir protéger le public, ce qui renforce la profession.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>d'incompétence à l'égard d'un membre.</p> <p>35(3) Le registraire doit envoyer le rapport au Directeur dès que raisonnablement possible.</p>	
	<p>ARBITRAGE DE COMMISSIONS</p> <p>36(1) Dans l'éventualité d'un conflit entre deux ou plusieurs membres relativement à une commission de vente ou des frais chargés par un membre en lien avec l'exercice de la profession, un membre peut faire demande à un conseil d'arbitrage qui devra trancher le conflit conformément aux règlements administratifs.</p> <p>36(2) La décision du conseil d'arbitrage lie les membres.</p> <p>36(3) Lorsqu'un membre contrevient à n'importe quelles conditions de la décision du conseil d'arbitrage en vertu du paragraphe (1), tout membre affecté par la décision peut, après l'expiration du délai de 14 jours à partir de la publication de la décision ou la date prévu dans la décision exécutoire, selon la dernière de ces dates, déposer une copie de la décision, à l'exclusion des motifs, sous le format prescrit, devant la Cour, après quoi l'ordonnance est inscrite en tant que jugement ou ordonnance de cette Cour et est exécutoire à ce titre.</p>	<p>Cette disposition décrit la politique et le processus d'arbitrage pour l'Association. Les procédures d'arbitrage menées par l'Association étaient auparavant annulées (Quinn c. AAINB) simplement parce que la <i>Loi</i> ne possédait aucune disposition particulière en la matière. Afin de pouvoir exercer son activité dans le cadre de sa compétence, l'Association doit donc inclure ces dispositions dans la <i>Loi</i>.</p> <p>Les chambres immobilières locales jouent actuellement un rôle en matière d'arbitrage, comme l'exige l'Association canadienne de l'immeuble. Que l'Association ou les chambres locales aient des procédures d'arbitrage, ce règlement fait en sorte qu'elles soient compétentes en la matière.</p> <p>Les chambres immobilières auront <u>aussi</u> ce pouvoir, avec l'intention</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
		<p>qu'elles l'utilisent plutôt que l'AAINB. Si jamais les circonstances changent et que l'AAINB doit mettre en place ce processus à l'avenir, elle est donc habilitée à le faire.</p>
	<p style="text-align: center;">INJONCTION</p> <p>37 L'Association peut demander à la Cour, conformément aux <i>Règles de procédure</i>, une injonction empêchant une personne d'exercer ou de tenter d'exercer la profession ou de faire ou de tenter de faire une chose qui serait contraire aux dispositions de la présente loi ou d'un règlement administratif ou d'une Politique prise en vertu de la présente loi.</p>	<p>Cette disposition officialise les pratiques actuelles et nouvellement établies qui visent à protéger la réputation de la profession en faisant en sorte que les membres qui sont suspendus ou les non-inscrits ne réalisent pas d'opérations immobilières.</p> <p>Même si ce pouvoir existe déjà, il est utile de l'officialiser pour clarifier les choses.</p>
	<p style="text-align: center;">AMENDES</p> <p>38(1) Les frais, cotisations, amendes et peines payables ou recouvrables en vertu de la présente loi appartiennent à l'Association.</p>	<p>Cette disposition, qui vient élargir des changements qui sont proposés plus haut dans le présent document, vise à améliorer la capacité de l'Association à recouvrer des montants en vertu d'une ordonnance disciplinaire.</p>
<p style="text-align: center;">CHAMBRES IMMOBILIÈRES</p> <p>26(1) Le conseil peut autoriser la constitution d'associations locales dites chambres immobilières.</p> <p>26(2) Sous réserve du paragraphe 28(1), une</p>	<p style="text-align: center;">CHAMBRES IMMOBILIÈRES</p> <p>39(1) Le Conseil peut autoriser la constitution d'associations locales qui ont comme objet principal l'opération des chambres</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>chambre immobilière ne peut utiliser un nom ou changer de nom que si ce nom est approuvé par le conseil et déposé auprès de l'Association.</p> <p>26(3) Après s'être conformée au paragraphe (2), la chambre immobilière est réputée être une corporation sans capital social au regard de la présente loi, ayant le droit d'exercer les pouvoirs que confèrent les paragraphes (8) et (9).</p> <p>26(4) Une chambre immobilière</p> <p>a) est pourvue d'un conseil d'administration et de dirigeants et fixe les conditions d'éligibilité, d'admissibilité, de mise en candidature et d'élection ainsi que le nombre et la durée du mandat de ses administrateurs et dirigeants;</p> <p>b) prend des dispositions en vue de convoquer les réunions de son conseil d'administration et les assemblées de ses membres et de régler leur tenue ainsi que le mode de votation.</p> <p>26(5) Dans les trente jours qui suivent l'élection de son conseil d'administration, la chambre immobilière doit communiquer à l'Association</p> <p>a) les noms de ses administrateurs et dirigeants;</p>	<p>immobilières.</p> <p>39(2) Sous réserve du paragraphe (1), une chambre immobilière ne peut utiliser un nom ou changer de nom que si ce nom est approuvé par le Conseil et déposé auprès de l'Association.</p> <p>39(3) Après s'être conformée au paragraphe (2), la chambre immobilière est réputée être une corporation sans capital social au regard de la présente loi, ayant le droit d'exercer les pouvoirs que confèrent l'article 41.</p> <p>39(4) Une chambre immobilière</p> <p>(a) est pourvue d'un conseil d'administration et de dirigeants et fixe les conditions d'éligibilité, d'admissibilité, de mise en candidature et d'élection ainsi que le nombre et la durée du mandat de ses administrateurs et dirigeants;</p> <p>(b) prend des dispositions en vue de convoquer les réunions de son conseil d'administration et les assemblées de ses membres et de régler leur tenue ainsi que le mode de votation.</p> <p>39(5) Dans les trente jours qui suivent l'élection de son conseil d'administration, la chambre immobilière doit communiquer à l'Association</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.2;">DRAFT</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>b) la durée de leur mandat;</p> <p>c) l'adresse officielle de son siège.</p> <p>26(6) La chambre immobilière doit, dans un délai de trente jours, communiquer à l'Association tout changement touchant les renseignements exigés en application du paragraphe (5).</p> <p>26(7) L'Association conserve et met à jour tous les renseignements qui lui sont communiqués en application des paragraphes (5) et (6). Le public peut les consulter durant les heures normales d'ouverture ou en obtenir confirmation écrite sur simple demande.</p> <p>26(8) Sous réserve du paragraphe (10), les chambres immobilières mentionnées à l'article 28 peuvent continuer d'exercer les mêmes droits et pouvoirs pour les mêmes fins qu'elles exerçaient en vertu de leurs lettres patentes et de la <i>Loi sur les compagnies</i> à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.</p> <p>26(9) Sous réserve du paragraphe (10), les chambres immobilières mentionnées à l'article 28 et celles dont la constitution sera ultérieurement autorisée en application du paragraphe (1) ont le droit d'exercer, relativement à leurs affaires, les mêmes</p>	<p>(a) les noms de ses administrateurs et dirigeant(s);</p> <p>(b) la durée de leur mandat;</p> <p>(c) l'adresse officielle de son siège.</p> <p>39(6) La chambre immobilière doit, dans un délai de trente jours, communiquer à l'Association tout changement touchant les renseignements exigés en application du paragraphe (5).</p> <p>39(7) L'Association conserve et met à jour tous les renseignements qui lui sont communiqués en application des paragraphes (5) et (6). Le public peut les consulter durant les heures normales d'ouverture ou en obtenir confirmation écrite sur simple demande.</p> <p>40(1) Les chambres immobilières constituées en vertu de la présente loi peuvent adopter leurs propres règlements administratifs afin d'exercer leurs affaires en vertu de leurs propres droits et pouvoirs.</p> <p>40(2) Sous réserve de la présente loi et de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>, toute chambre immobilière peut :</p>	<p>Le libellé qui est proposé décrit plus clairement les pouvoirs conférés aux chambres immobilières.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>pouvoirs que l'Association peut exercer en vertu des alinéas 6b), c), d), e), g), h), l), m), n), q), r), s), t) et x).</p> <p>26(10) L'exercice par une chambre immobilière de tous les droits et pouvoirs qu'elle tient des paragraphes (8) et (9) est assujetti aux dispositions de la présente loi, des règlements administratifs de l'Association et de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p>	<p>(a) acquérir et détenir des biens, tant réels que personnels, par voie d'achat, de location, de concession, d'échange ou de toute autre manière et en disposer de quelque façon que ce soit;</p> <p>(b) gérer ses biens et ses affaires ainsi qu'engager du personnel;</p> <p>(c) contracter des emprunts afin de réaliser l'objet de la chambre immobilière et donner ses biens réels et personnels en garantie de ces emprunts par voie d'hypothèque, de gage, de charge ou de toute autre manière;</p> <p>(d) placer, de la manière que la chambre immobilière détermine, les fonds qui lui appartiennent et dont elle n'a pas immédiatement besoin pour réaliser son objet;</p> <p>(e) fixer et recouvrer les cotisations des membres de la chambre immobilière;</p> <p>(f) faire payer aux membres de la chambre immobilière une quote-part des dépenses ordinaires, spéciales ou extraordinaires qui peuvent être jugées nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la chambre immobilière;</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>(g) conclure au nom de la chambre immobilière les ententes qui sont nécessaires, accessoires ou utiles à la réalisation de son objet, notamment des ententes d'adhésion avec d'autres associations professionnelles en vue de fournir des services aux membres ou d'établir des normes de compétence et d'intégrité qui sont raisonnablement nécessaires pour protéger le public;</p> <p>(h) accorder dispense du paiement des droits, cotisations ou quoteparts pour les motifs et aux conditions que la chambre immobilière détermine et suspendre les membres de la chambre immobilière en cas de non-paiement;</p> <p>(i) recevoir des dons et legs ainsi que faire des dons pour la promotion et l'objet de la chambre immobilière;</p> <p>(j) prendre des dispositions pour la création de comités par la chambre immobilière, fixer leurs attributions et leur mode de fonctionnement, notamment la procédure à suivre pour leurs réunions ou pour remplir les postes vacants, ainsi que déléguer les attributions du conseil d'administration de la chambre immobilière à des comités.</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>(k) établir différentes catégories de membres de la chambre immobilière et définir leurs prérogatives, obligations et conditions d'admission;</p> <p>(l) prendre des dispositions pour créer et attribuer des bourses d'études, des bourses de perfectionnement et autres prix ou récompenses dans le domaine de l'enseignement par la chambre immobilière;</p> <p>(m) sous réserve de l'alinéa 4(1)(b), imposer des pénalités administratives pour toute violation aux règlements administratifs ou aux politiques de la chambre immobilière;</p> <p>(n) arbitrer tout différend entre membres d'une chambre immobilière par rapport à une commission en conformité avec la politique de la chambre immobilière;</p> <p>(o) accomplir tous les autres actes qui peuvent être nécessaires ou utiles pour exercer les pouvoirs conférés par la présente loi ou toute autre loi ainsi que tous les pouvoirs qui y sont accessoires pour réaliser leurs propres affaires et exercer leurs pouvoirs et fonctions.</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>40(3) Les règlements administratifs, règles ou politiques adoptées en application du paragraphe (1) ne peuvent être incompatibles ou en opposition avec les dispositions de la présente loi, des règlements administratifs ou des Politiques de l'Association ou de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p>	
<p>26(11) La dissolution d'une chambre immobilière constituée en vertu de la présente loi est subordonnée à l'adoption d'une résolution par la majorité de ses membres lors d'une assemblée convoquée à cet effet et au consentement du conseil après qu'il lui a été démontré que la chambre en question</p> <p><i>a)</i> a disposé de ses biens,</p> <p><i>b)</i> n'a ni dettes ni obligations, ou</p> <p>(i) qu'il a été dûment pourvu à ses dettes ou obligations ou que celles-ci sont protégées, ou</p> <p>(ii) que ses créanciers y consentent, et</p> <p><i>c)</i> a fait connaître son intention de se dissoudre en publiant un avis une fois dans <i>La Gazette royale</i> et dans un journal diffusé dans la région où elle a son siège social et exerce son activité.</p>	<p style="text-align: center;">DISSOLUTION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES</p> <p>41(1) La dissolution d'une chambre immobilière constituée en vertu de la présente loi est subordonnée à l'adoption d'une résolution par la majorité de ses membres lors d'une assemblée convoquée à cet effet et avec le consentement du Conseil après qu'il lui a été démontré que la chambre en question</p> <p>(a) a disposé de ses biens,</p> <p>(b) n'a ni dettes ni obligations, ou</p> <p>(i) qu'il a été dûment pourvu à ses dettes ou obligations ou que celles-ci sont protégées, ou</p> <p>(ii) que ses créanciers y consentent, et</p> <p>(c) a fait connaître son intention de se dissoudre en publiant un avis une fois dans <i>La Gazette royale</i> et dans un journal diffusé dans la région où elle a son siège social et exerce son activité.</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>27(1) Les chambres immobilières prennent les règlements administratifs nécessaires pour exercer les pouvoirs que leur confèrent les paragraphes 26(4), (8) et (9).</p> <p>27(2) Les règlements administratifs pris en application du paragraphe (1) ne peuvent être incompatibles ou en opposition avec les dispositions de la présente loi, des règlements administratifs de l'Association ou de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p> <p>28(1) Sous réserve de l'article 34, les chambres immobilières mentionnées ci-après sont réputées prorogées en tant que corporations sans capital social sous les dénominations suivantes ou sous telle autre dénomination que le conseil approuve :</p> <p>The Real Estate Board of the Fredericton Area, Inc. The Greater Moncton Real Estate Board Inc. The Northern New Brunswick Real Estate Board Inc./ L'Association Immobilière du Nord du Nouveau-Brunswick Inc. Saint John Real Estate Board Inc. Sussex Real Estate Board Valley Real Estate Board, Inc./L'Association Immobilière de la Vallée, Inc.</p>	<p>42(1) Les chambres immobilières mentionnées ci-après sont réputées prorogées en tant que corporations sans capital social sous les dénominations suivantes ou sous telle autre dénomination que le Conseil approuve :</p> <p><i>New Brunswick Real Estate Board</i></p> <p>42(2) Après prorogation d'une chambre immobilière ou changement de sa dénomination opéré en application du paragraphe (1) toutes les instances qui auraient pu être poursuivies ou engagées par ou contre la chambre sous son ancienne dénomination peuvent être poursuivies ou engagées par ou contre la chambre ainsi prorogée ou sous sa nouvelle dénomination. Elle continue en outre de posséder tous ses biens et de répondre de l'ensemble de ses obligations, contrats et dettes et elle demeure assujettie aux incapacités qui la frappent.</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3;">H E</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>28(2) Après prorogation d'une chambre immobilière ou changement de sa dénomination opéré en application du paragraphe (1), toutes les instances qui auraient pu être poursuivies ou engagées par ou contre la chambre sous son ancienne dénomination peuvent être poursuivies ou engagées par ou contre la chambre ainsi prorogée ou sous sa nouvelle dénomination. Elle continue en outre de posséder tous ses biens et de répondre de l'ensemble de ses obligations, contrats et dettes et elle demeure assujettie aux incapacités qui la frappent.</p>		
<p style="text-align: center;">EXEMPTIONS</p> <p>29 Les personnes auxquelles la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> ne s'applique pas ne sont pas tenues de s'inscrire en application de la présente loi pour effectuer des opérations immobilières.</p>	<p style="text-align: center;">EXEMPTIONS</p> <p>43 Les personnes auxquelles la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> ne s'applique pas ne sont pas tenues de s'inscrire en application de la présente loi pour effectuer des opérations immobilières.</p>	
<p style="text-align: center;">LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS</p> <p>30 La présente loi est assujettie aux dispositions de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> et tous les termes définis dans cette loi conservent leur sens dans la présente loi.</p>	<p style="text-align: center;">LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS</p> <p>44 La présente loi est assujettie aux dispositions de la Loi sur les agents immobiliers et tous les termes définis dans cette loi conservent leur sens <i>mutatis mutandis</i> dans la présente loi.</p>	

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p style="text-align: center;">DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>32 Il ne peut être intenté d'action contre les membres, dirigeants ou administrateurs de l'Association, du conseil ou d'un comité de l'Association en raison des actes accomplis de bonne foi conformément aux dispositions de la présente loi, des règlements administratifs ou de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> ou à l'occasion de l'exercice de fonctions déléguées ou confiées par le Ministre à l'Association en vertu de La <i>Loi sur les agents immobiliers</i>. 1995, c.31, art.24.</p> <p>33 Les membres de l'Association ne répondent personnellement des dettes de celle-ci qu'à concurrence des cotisations et autres droits dont ils sont personnellement redevables.</p> <p>34 À l'entrée en vigueur de la présente loi, l'association appelée « The New Brunswick Real Estate Association, Inc. » et les chambres immobilières mentionnées au paragraphe 28(1) sont réputées avoir cessé d'exister en vertu de la <i>Loi sur les compagnies</i> et les dispositions de cette loi et les lettres patentes de cette association et de ces chambres immobilières cessent de s'appliquer. Toutefois, tous leurs règlements administratifs en vigueur à cette date et</p>	<p style="text-align: center;">DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>45(1) Il ne peut être intenté d'action contre les membres, dirigeants ou employés ou administrateurs de l'Association, du Conseil ou d'un comité de l'Association en raison des actes accomplis de bonne foi conformément aux dispositions de la présente loi, de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> ou les règlements administratifs, règles, normes, Politiques de l'Association.</p> <p>45(2) Toutes mesures en application de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i> au paragraphe (1) comprend la délégation ou tout ce qui est délégué à l'Association par le Ministre, le Directeur ou la Commission.</p> <p>45(3) Les membres de l'Association ne répondent personnellement des dettes de celle-ci qu'à concurrence des cotisations, Ordonnances du Comité de discipline impayées et autres droits dont ils sont personnellement redevables.</p>	<p>Il s'agit d'une protection supplémentaire pour tous les pouvoirs qui ne sont pas spécifiquement prévus dans la loi actuelle, mais qui sont délégués en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>. Par exemple, inspections en vertu de la <i>Loi sur les agents immobiliers</i>.</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
<p>conformes à la présente loi demeurent en vigueur, compte tenu des adaptations de circonstance, jusqu'à leur abrogation ou modification en vertu de la présente loi.</p>		
<p>LOI SUR LES RÈGLEMENTS 31 La <i>Loi sur les règlements</i> ne s'applique ni à l'Association ni aux règlements administratifs, règles ou résolutions de l'Association, du comité d'examen ou du conseil. Cependant, toute personne peut consulter sans frais ces règlements administratifs et règles au siège social de l'Association, à toute heure raisonnable, durant les heures d'ouverture.</p>	<p>LOI SUR LES RÈGLEMENTS 46 La <i>Loi sur les règlements</i>, chapitre R-7 des Lois révisées de 1973, ne s'applique ni à l'Association ni aux règlements administratifs, Politiques ou résolutions de l'Association, de ses comités ou du Conseil, cependant, toute personne peut consulter sans frais ces règlements administratifs ou Politiques au siège social de l'Association, à toute heure raisonnable, durant les heures d'ouverture.</p>	<p>Il s'agit d'une bonne pratique courante dans les professions réglementées. Malgré leur nom, les régulateurs n'ont pas de compétence réglementaire; ils adoptent des statuts, des politiques, etc.</p> <p>Comme la Loi sur les règlements le prévoit, seul le gouverneur en conseil (Cabinet) adopte des règlements.</p>
	<p>PROVISIONS TRANSITOIRES ET ABROGATION 47(1) Toutes les personnes qui étaient membres en vertu de la <i>Loi constituant en corporation l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick</i>, chapitre 115 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1994, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, continuent d'être membres de l'Association en vertu de la présente loi.</p>	<p>Il s'agit d'une disposition de transfert nécessaire des inscrits d'un texte législatif à l'autre.</p> <p>De nouveaux règlements remplaceront les règlements actuels.</p> <p>Toutes les procédures actuelles se</p>

<p>La Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (1994)</p>	<p>La Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (2024 Ébauche)</p>	<p>Raisons pour la modification</p>
	<p>47(2) Les règlements administratifs de l'Association pour 2024 entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et les règlements administratifs précédents sont remplacés et abrogés.</p> <p>47(3) Toutes les demandes d'admission comme membre et toutes les procédures disciplinaires en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi seront poursuivies et réglées en vertu de la <i>Loi constituant en corporation l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick</i>, chapitre 115 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1994.</p> <p>47(4) Toute plainte en matière de discipline ou d'incompétence reçue après l'entrée en vigueur de la présente loi est régie par la présente loi, nonobstant le moment où le sujet de la plainte s'est manifesté.</p> <p>48 La <i>Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick</i>, chapitre 115 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1994, est abrogée.</p>	<p>poursuivront en fonction de l'ancien régime jusqu'à ce qu'elles deviennent désuètes.</p> <p>La loi actuelle n'existera donc plus.</p>
	<p>49 La présente loi ou toute partie de celle-ci entrera en vigueur à la date ou aux dates fixées par proclamation.</p>	<p>Cette façon de procéder correspond au délai d'entrée en vigueur d'une loi.</p>

ÉBAUCHE