



# Plainte 2024-023

AAINB c. Paul Burns

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

## Table des matières

.....	2
<b>Attendus</b> .....	2
<b>Résumé</b> .....	3
<b>Introduction</b> .....	4
<b>Compétence</b> .....	5
<b>Critère juridique</b> .....	6
<b>Accusations</b> .....	8
<b>Contexte et analyse des preuves</b> .....	9
<b>Constatations et motifs</b> .....	13
<b>Décision</b> .....	13
<b>Ordonnance</b> .....	15

## Attendus

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

En ce qui concerne l'audience du Comité disciplinaire tenue conformément au paragraphe 23(1) de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* (la « Loi ») :

#### ENTRE

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

-et-

Paul Burns (le « Défendeur »)

Date de l'audience : 11 septembre 2024, à 13 h

Lieu de l'audience : Audience virtuelle, Microsoft Teams

Membres du comité : Alissa Lee, présidente par intérim  
Gordon Breau  
Chris Drysdale  
Jeff Smith  
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

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

Paul Burns, défendeur

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : M<sup>me</sup> Lee, M. Breau, M. Drysdale, M. Smith, M<sup>me</sup> Stierle-MacNeill, M. Caron, M. Burns, M. Mitchell McLean (registraire), M<sup>me</sup> Brittany Trafford (conseillère juridique du Comité) et M<sup>me</sup> Christine McLaughlin (sténographe judiciaire).

## Résumé

- [1] Cette affaire porte sur la gestion, par un membre de l'AAINB, d'un compte en fiducie pour une agence immobilière (entreprise), ledit membre n'ayant pas correctement géré les fonds et les autres biens que ses clients lui avaient confiés, n'ayant pas effectué un contrôle adéquat des dépôts en fiducie des mandants, et s'étant comporté de manière indigne, non professionnelle et honteuse, contrairement à ce que l'on attend d'un agent immobilier.
- [2] Avant la date de l'audience, M. Burns et M. Caron ont mutuellement convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire.
- [3] M. Burns reconnaît dans ledit mémoire être coupable des accusations portées contre lui par l'Association, c'est-à-dire trois (3) chefs d'accusation de faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier. Le Comité disciplinaire a accepté cette reconnaissance de culpabilité et ordonné ce qui suit conformément au mémoire conjoint :
1. Versement par le défendeur d'une amende de 3500 \$;
  2. Versement par le défendeur, à l'Association, de 1 000 \$ pour les frais de procédure;
  3. Suspension du défendeur jusqu'au 7 février 2025;
  4. Prise du cours préalable à l'obtention du permis avant de reprendre son activité d'agent immobilier;
  5. Publication de la décision ainsi que des noms sur le site Web de l'AAINB;
  6. Publication d'un avis à l'intention des professionnels de l'immobilier de la province.

## Introduction

- [4] La présente plainte fait suite à une décision de la Commission de l'énergie et des services publics (« la CESP ») relativement à l'affaire *Commission des services financiers et des services aux consommateurs c. Century 21 A&T Countryside Realty Inc. et Paul Burns*, dossier n° CA-002-2022. Il s'agit de la première décision de la CESP concernant la *Loi sur les agents immobiliers*. Après avoir pris connaissance de la décision, le conseil d'administration de l'AAINB a estimé que les actes du défendeur constituaient une faute professionnelle au sens de la *Loi*.
- [5] Selon l'Association et le Code du secteur immobilier, « ne pas rendre de comptes à son client comme il se doit, sur le plan des dépenses, et relativement à tout autre bien immobilier que lui aurait confié le client », ne pas assurer un contrôle adéquat des dépôts en fiducie d'un mandant, et adopter une conduite honteuse, non professionnelle ou indigne d'un courtier ou d'un agent immobilier, constitue des fautes professionnelles.
- [6] La plainte a été déposée auprès du Bureau du registraire en tant que résolution du conseil d'administration de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (le « Conseil »), principalement pour déterminer si elle répondait aux critères relatifs aux fautes professionnelles pour les professionnels de l'immobilier dans la province du Nouveau-Brunswick. La plainte ainsi que les informations présentées comme preuves à l'appui ont été présentées au défendeur, qui s'est vu accorder jusqu'au 30 août 2024 pour y donner suite. Le défendeur a déposé sa réponse le 15 août 2024.
- [7] Conformément à l'alinéa 22(6)c) de la *Loi*, la plainte a été déposée par le conseil d'administration par voie de résolution, ordonnant au Comité disciplinaire de tenir une

audience pour examiner les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence et se prononcer sur celles-ci.

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

## Compétence

- [10] En vertu de l'alinéa 23(1)a) de la *Loi*, le Comité disciplinaire doit, sur instruction du Conseil d'administration, examiner les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence contre un membre de l'Association et se prononcer sur celles-ci. Lors de sa réunion du 18 juillet 2024, le conseil d'administration a rendu une résolution ordonnant au Comité disciplinaire d'entamer une telle procédure.
- [11] Étant, selon la loi, une entité administrative, le Comité disciplinaire n'est pas lié par les mêmes règles de procédure qu'un tribunal et peut donc accepter des preuves susceptibles d'être jugées irrecevables par d'autres tribunaux. N'étant pas lié par les règles de procédure du Nouveau-Brunswick, le Comité disciplinaire doit cependant respecter le Manuel des procédures de plainte et de discipline approuvé par le conseil d'administration de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick.

## Critère juridique

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

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

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

1. Un membre peut être reconnu coupable de faute professionnelle s'il :
  - a. est reconnu coupable d'une infraction qui, de l'avis du Comité, concerne son aptitude à mener des opérations immobilières;
  - b. est coupable, de l'avis du Comité, d'une faute professionnelle.
2. Un membre peut être reconnu coupable d'incompétence s'il :
  - a. a fait preuve, dans l'exercice de ses responsabilités professionnelles, d'un manque de connaissances, de compétences ou de jugement, ou d'un manque de considération pour l'intérêt public, d'une nature ou d'une gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières;

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

[15] Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire un mémoire conjoint dans lequel le défendeur reconnaît être coupable des accusations contenues dans l'avis d'audience, le Comité a l'obligation de prendre en compte ce mémoire.

[16] Dans la décision *R. c. Anthony*<sup>1</sup> la Cour suprême a adopté une norme élevée quant au rejet des mémoires conjoints, indiquant ce qui suit : « *Le rejet dénote une recommandation à ce point dissociée des circonstances de l'infraction et de la situation du contrevenant que son acceptation amènerait les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes, y compris l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner.* » En ce qui a trait au droit administratif, le Comité doit décider si l'accord mutuel relatif aux pénalités est approprié, raisonnable et adéquat, s'il est conforme aux pénalités imposées dans des situations similaires et s'il n'est pas contraire à l'intérêt du public.<sup>2</sup> Le Comité doit examiner la recommandation conjointe avec retenue, mais il peut la refuser si elle est déraisonnable au point de discréditer l'administration de la justice ou d'être contraire à l'intérêt du public.

---

<sup>1</sup> *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43, paragraphe 34.

<sup>2</sup> *Rault v. Law Society of Saskatchewan*, 2009 SKCA 81 (CanLII), paragraphe 28.



## Sujet

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

## Accusations

[18] M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre M. Burns :

*Entre le 1<sup>er</sup> juin 2019 et le 26 février 2024, les deux dates étant incluses, Paul Burns, membre de l'Association au sens de la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, figurant au chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la « Loi ») :*

- 1. N'a pas rendu des comptes à son client comme il se doit, sur le plan des dépenses, et relativement à tout autre bien immobilier que lui aurait confié le client;*
- 2. N'a pas assuré un contrôle adéquat des dépôts en fiducie du mandant;*
- 3. s'est comporté de manière indigne, non professionnelle et honteuse, contrairement à ce que l'on attend d'un agent immobilier.*

*Le tout tel qu'énoncé dans la résolution du conseil d'administration de l'AAINB datée du 18 juillet 2024, et dans la décision de la CESP pour le dossier n° CA-002-2022, commettant ainsi des actes de faute professionnelle, en violation, entre autres,*

*des articles 3, 21 et 22 du Code du secteur immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

## **Contexte et analyse des preuves**

[19] Le 7 février 2024, la Commission de l'énergie et des services publics (« la CESP ») a rendu une décision associant la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (la « Commission »), corégulatrice de l'AAINB, contre l'entreprise Century 21 A&T Countryside Realty Inc. (« l'Agente ») ainsi que son gestionnaire, le défendeur.

[20] Il est important de préciser que le Tribunal des services financiers et des services aux consommateurs, créé en 2013 en vertu de la *Loi sur la Commission des services financiers et des services aux consommateurs*, a été aboli en juin 2023. La compétence du Tribunal a été transférée à la Commission de l'énergie et des services publics par ordonnance du gouvernement provincial, à peu près à la même date.

[21] En vertu de la décision rendue par la CESP, dossier n° CA-002-2022, la CESP a ordonné que :

- a. le permis de l'Agente soit définitivement révoqué;
- b. l'Agente paie une *pénalité administrative* de 30 000 \$;
- c. le permis de gestionnaire de M. Paul Burns soit définitivement révoqué;
- d. M. Paul Burns ne puisse pas présenter de nouvelle demande de permis de vendeur pendant un an;

e. M. Paul Burns paie une *pénalité administrative* de 15 000 \$.

[22] L'ordonnance découle d'infractions aux paragraphes 10(1,2), 20(1), 43.1(2) et 43.1(3) de la *Loi sur les agents immobiliers*. Il convient de préciser que les actions du propriétaire et des autres agents mentionnés dans la décision de la CESP ne sont pas en cause.

[23] Les activités de l'Agente étaient gérées par M<sup>me</sup> Audrie Beaulieu, propriétaire de l'agence et membre du public, ainsi que le gestionnaire du dossier de M. Paul Burns, également membre de l'AAINB.

[24] Dans le cadre du mandat que lui accorde la *Loi sur les agents immobiliers*, l'équipe d'inspection de l'AAINB a découvert qu'il manquait 57 838 \$ dans le compte en fiducie de l'Agente. Il a été établi que l'entreprise avait fait plus tard un virement pour renflouer le compte en grande partie.

[25] À la suite de l'examen de conformité de la Commission, la propriétaire et le défendeur ont fourni en novembre 2019 des engagements au directeur de la Division des services à la consommation de la Commission, selon lesquels ils fourniraient des relevés bancaires mensuels à cette dernière. La propriétaire et le défendeur n'ont pas respecté leurs engagements, et le solde du compte est régulièrement resté insuffisant.

[26] En février 2020, il manquait dans le compte en fiducie 21 504,50 \$. La propriétaire a indiqué qu'il s'agissait d'une erreur bancaire. En août 2023, la Commission a découvert que le virement, par la propriétaire, de 20 000 \$ du compte en fiducie au compte d'exploitation, expliquait en grande partie l'insuffisance des fonds dans le compte en fiducie.

[27] Les retraits anticipés de fonds en fiducie se sont produits à treize (13) reprises. L'Agente a essayé de justifier cette situation en affirmant que la transaction avait été conclue plus tôt, mais aucun document ne permettait de le prouver.

[28] La CESP a donc conclu que l'Agente n'avait pas respecté :

- f. les engagements pris auprès de la Commission;
- g. l'obligation selon laquelle un cabinet comptable indépendant devait fournir à la Commission les relevés du compte en fiducie;
- h. l'obligation de fournir des états financiers vérifiés;
- i. l'obligation de signaler toute insuffisance de fonds dans le compte en fiducie;
- j. l'obligation de fournir des rapprochements bancaires;
- k. l'obligation de tenir des livres, des registres et des comptes adéquats.

[29] Les conclusions du Tribunal sont claires. Le défendeur a manqué à son devoir de bien contrôler l'Agente, ce qui a mené au détournement des fonds du compte en fiducie. Les comptes en fiducie sont sacrosaints. Le gestionnaire, membre de l'AAINB, est responsable en fin de compte de bien contrôler l'Agence et son compte en fiducie.

[30] Nous sommes d'accord, comme l'indique le mémoire conjoint des parties, que les faits contenus dans la décision de la CESP constituent des actes de faute professionnelle au sens des articles 3, 3.6, 21, 22 et 22.6 du Code du secteur immobilier, selon lequel :

*3. le membre s'engage à protéger et promouvoir les intérêts de son client. Son obligation première ne décharge aucunement le membre de son obligation de traiter équitablement avec toutes les autres parties intéressées.*

*3.6 Le membre doit en tout temps être en mesure de rendre des comptes à son client comme il se doit, sur le plan des dépenses, et relativement à tout autre bien immobilier que lui aurait confié le client;*

21. *Le membre doit se garder d'adopter une conduite honteuse, non professionnelle ou indigne d'un courtier ou agent immobilier membre.*

22. *Le directeur d'une agence immobilière est tenu de surveiller et de contrôler les activités du membre et des autres membres du personnel qu'il a à sa charge.*

22.2 *Pour décider si la surveillance est suffisante, il faut prendre en compte tous les facteurs pertinents, y compris, mais sans en exclure d'autres :*

- i. *si le directeur a pris toutes les mesures raisonnables en vue d'assurer la conformité de tous les membres et du personnel;*
- ii. *si chaque transaction a été révisée par le directeur, y compris les dépôts en fiducie, les fiches d'enregistrement des ventes, les conventions d'inscription et les contrats de vente;*
- iii. *si le directeur a pris les mesures correctives nécessaires lorsqu'on a décelé une infraction commise par un membre ou le personnel.*

[31] Dans la décision *AAINB c. Lorraine Goguen-Doiron*, Plainte 2019-011, les membres du Comité d'alors avaient déterminé que le détournement de fonds détenus en fiducie constituait également un acte indigne d'un agent immobilier, en violation de l'article 21 du Code du secteur immobilier.

[32] Dans la plainte 2019-011, la vendeuse a détourné un montant nettement inférieur à celui dont il est question dans la présente plainte. Elle a reçu une suspension de six mois et s'est vue obligée de faire le nécessaire pour répondre de nouveau aux exigences préalables à l'obtention d'un permis, établies par le Comité d'examen de l'Association.

[33] Un détournement de fonds – que ce soit dans un but malveillant ou par négligence – est une infraction très grave. Nous estimons donc, comme les parties, que les actes du défendeur, à titre de membre de l’AAINB, sont indignes, non professionnels ou honteux.

[34] Lors de l’audience, l’avocat de l’Association a déclaré être parvenu à une résolution avec le défendeur et qu’il présenterait un mémoire conjoint, dans lequel le défendeur reconnaît les accusations portées contre lui par l’Association et avoir l’intention de prendre sa retraite et de ne plus exercer son activité de vendeur immobilier.

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

## **Constatations et motifs**

[36] Compte tenu des preuves et des observations présentées, le Comité accepte le mémoire conjoint. Il estime que ledit mémoire est approprié, raisonnable et conforme à l’intérêt général. L’acceptation du mémoire conjoint est de plus conforme aux dossiers traités par le Comité.

## **Décision**

[37] Le Comité accepte le mémoire conjoint des parties, dans lequel elles reconnaissent que les actes de M. Burns constituent une faute professionnelle, et conclut que le défendeur est coupable de faute professionnelle conformément à l’alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

[38] Le Comité fait de plus les recommandations suivantes, qui ne sont pas contraignantes :

- l. M. Burns doit comprendre que pour la profession, la gestion des comptes en fiducie et les fonds en fiducie sont sacrosaints. De plus, les clôtures anticipées ainsi que les retraits anticipés de fonds détenus en fiducie doivent s'accompagner de preuves sous la forme de documents.
- m. M. Burns doit garder à l'esprit que la bonne tenue des dossiers est synonyme de bonne gestion et qu'une mauvaise gestion, par un gestionnaire agréé ou une propriétaire non agréée, ne peut excuser un acte répréhensible.

## Ordonnance

[39] En conséquence, et conformément aux observations des parties, nous ordonnons par la présente ce qui suit en application des alinéas 23(4)d), 23(4)f) et 23(4)g) de la *Loi* :

1. M. Burns doit payer une amende de 3 500 \$ canadiens à l'Association et lui verser 1 000 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M. Burns doit payer le montant total de l'amende et des frais (4 500 \$ canadiens) dans les trente jours suivant la date de la présente décision.
3. L'adhésion de M. Burns à l'Association restera suspendue jusqu'au 7 février 2025. M. Burns devra demander sa réintégration après la période de suspension, ainsi que payer les frais que l'Association aura déterminés en application de ses règlements au moment de la réintégration.
4. Il est demandé à M. Burns de repasser et de réussir l'examen préalable à l'obtention du permis ainsi que de refaire le stage, y compris le stage PLE, qui sont offerts par le service d'éducation de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, et de payer les frais que l'Association aura déterminés en application de ses règlements au moment de la demande.
5. M. Burns ne pourra pas réintégrer l'Association comme membre en règle avant d'avoir :
  - a. payé les amendes dues à l'Association;
  - b. payé tous les frais dus à l'Association;



- c. terminé avec succès le cours préalable à l'obtention du permis, y compris le stage PLE;
  - d. réussi l'examen préalable à l'obtention du permis et obtenu le résultat déterminé par le comité d'examen selon ses politiques une fois le cours achevé.
6. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, le registraire publiera la décision et les noms des parties notamment sur le site Web de l'Association et sur CanLII.
7. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, nous demandons au registraire d'envoyer à tous les membres de l'Association, par voie électronique, un résumé de la décision ainsi que le lien vers le site Web où est publiée la décision.

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

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 3<sup>ième</sup> février 2025.

//original signée par la présidente par intérim//

---

Alissa Lee, présidente par intérim

Au nom du Comité disciplinaire

Plainte 2024-023