

VU LA LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS
L.R.N.-B. 2011, ch. 215, telle que modifiée

et dans l'affaire de

Gilles Essiembre
(intimé)

MOTIFS DE LA DÉCISION ET ORDONNANCE DU DIRECTEUR DES SERVICES À LA CONSOMMATION

Date de l'occasion d'être entendu : 16 novembre 2017

Date de la décision : 10 janvier 2018

Date des motifs de la décision : 5 février 2018

Entendu par

Alaina M. Nicholson

En sa qualité de directrice intérimaire des services à la consommation

CONTEXTE

[1] Cette décision porte sur une demande que le personnel (le personnel) de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (la Commission) a déposée auprès de la directrice intérimaire des services à la consommation (le directeur, la directrice ou nous), lui demandant d'effectuer un examen de la convenance de Gilles Essiembre (M. Essiembre) en tant que titulaire de permis de vendeur immobilier, en vertu du paragraphe 10(1) de la *Loi sur les agents immobiliers*. Le personnel estime que de fausses déclarations dans la demande de permis de M. Essiembre pourraient soulever un doute quant à sa convenance en tant que titulaire d'un permis de vendeur immobilier

[2] Le personnel demande au directeur d'assortir le permis de modalités et de conditions conformément au paragraphe 10(1.1), ou encore de suspendre ou d'annuler le permis conformément au paragraphe 10(2), selon le cas

10(1.1) Le directeur peut restreindre, à tout moment, la portée d'un permis en l'assortissant des modalités et des conditions qu'il estime appropriées.

10(2) Le directeur peut suspendre ou annuler tout permis s'il est d'avis que cette mesure est conforme à l'intérêt public.

[3] M. Essiembre a présenté le 15 septembre 2017 une demande sous serment datée du 8 septembre 2017 relativement à un permis d'agent immobilier.

[4] L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (AAINB) a accepté M. Essiembre comme membre à partir du 25 septembre 2017, respectant ainsi la condition restante pour que le directeur délivre un permis d'agent immobilier à M. Essiembre.

[5] Le directeur a délivré à M. Essiembre, le 25 septembre 2017, un permis sans restriction.

[6] Le personnel a appris par la suite qu'un jugement avait été enregistré à l'encontre de M. Essiembre, ce qui n'a pas été divulgué comme la demande l'exigeait.

[7] Le personnel a informé M. Essiembre par courrier, le 13 octobre 2017, de ce problème de fausse déclaration. La lettre faisait référence à un jugement enregistré à son encontre et indiquait les numéros du dossier du tribunal. Elle faisait de plus référence au fait qu'il avait, dans sa demande sous serment, répondu par la négative aux questions portant sur l'existence de jugements enregistrés contre lui. La lettre informait également M. Essiembre des questions à l'étude pour déterminer s'il répondait aux exigences établies, ainsi que des préoccupations liées à certaines fausses déclarations dans sa demande de permis. Ladite lettre contenait de plus les renseignements à l'origine de ces préoccupations.

[8] La lettre informait M. Essiembre qu'il aurait la possibilité de fournir des renseignements supplémentaires et de justifier ses réponses afin d'aider le directeur à déterminer s'il était apte à obtenir un permis. La lettre précisait également que ce serait pour lui l'occasion d'être entendu par le directeur avant de déterminer s'il était apte à renouveler son permis. La lettre indiquait en outre qu'il pouvait demander de donner des explications verbalement ou par écrit et qu'il avait droit à un avocat; on lui a de plus fourni tous les renseignements en possession du directeur relativement à son aptitude à être titulaire d'un permis.

[9] Le droit à l'occasion d'être entendu est établi par les paragraphes 10(1.3) et (2.1) de la *Loi sur les agents immobiliers* :

10(1.3) Le directeur ne peut refuser une demande de permis ni assortir le permis de modalités et de conditions sans donner au demandeur ou au titulaire du permis l'occasion d'être entendu.

10(2.1) Le directeur ne peut suspendre ou annuler un permis sans donner à son titulaire l'occasion d'être entendu.

[10] M. Essiembre a communiqué avec le personnel le 26 octobre 2017 pour demander d'être entendu en personne.

[11] Le 27 octobre 2017, M. Essiembre a été informé par courriel que la date de l'occasion d'être entendu avait été fixée au 16 novembre 2017, à 15 h 30, au bureau de la FCNB à Fredericton.

[12] M. Essiembre a rencontré le directeur le 16 novembre 2017. Étaient également présents Robyn Gallant, agente de conformité à la Direction des services à la consommation, et Rick Hancox, chef de la direction. M. Essiembre a choisi de ne pas être représenté par un avocat.

[13] Avant de se faire entendre, le personnel a fait un résumé des préoccupations et a fourni leur fondement. M. Essiembre a ensuite expliqué et justifié ses fausses déclarations. Il a de plus répondu aux questions du directeur. Il n'a fourni aucun document supplémentaire.

LES FAITS

[14] Après avoir examiné les informations fournies par le personnel ainsi que les explications et les déclarations de M. Essiembre, je constate ce qui suit :

- a) M. Essiembre a confirmé pendant l'occasion d'être entendu qu'il avait tous les documents sur lesquels le personnel s'était appuyé et qui étaient indiqués dans la lettre de la FCNB du 13 octobre 2017;
- b) la demande de permis faite en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers* pose entre autres la question suivante :
 - a. 12h. Existe-t-il des jugements contre vous qui n'ont pas été respectés?
- c) M. Essiembre a répondu à cette question par la négative dans sa demande sous serment datée du 8 septembre 2017;
- d) Un jugement non exécuté existe contre M. Essiembre;
- e) Numéro de dossier du tribunal MSC-393-2015 – Meredith G. Bateman c. Gilles Essiembre;
- f) M. Essiembre a réussi dans l'immobilier (se classant parmi les premiers 3 % chez Royal LePage Atlantic) mais a subi des bouleversements dans sa vie depuis 2013, ce qui a nui à son travail;

- g) M. Essiembre a indiqué qu'il pensait avoir répondu honnêtement aux questions de la demande et qu'il ne savait pas qu'un jugement avait été enregistré contre lui; il savait en revanche qu'il lui restait des frais juridiques à payer;
- h) M. Essiembre a indiqué qu'il avait été en contact avec le créancier sur jugement pour rembourser sa dette sur une période de neuf mois, et qu'il avait demandé de recevoir une confirmation à temps pour l'occasion d'être entendu, mais qu'il ne l'avait pas reçue.

[15] À la fin de l'occasion d'être entendu, le directeur a demandé à M. Essiembre de fournir une confirmation du créancier sur jugement pour le plan de remboursement.

[16] Le 17 novembre 2017, le directeur a rendu une décision par lettre adressée à M. Essiembre indiquant que son permis d'agent immobilier resterait valide s'il s'engageait à fournir :

- a. une confirmation écrite d'ici le 15 décembre 2017 selon laquelle le créancier sur jugement a accepté une entente de remboursement du montant du jugement, c'est-à-dire 2 913,05 \$ (dossier n° MSC-393-2015);
- b. une confirmation de versement des paiements, comme convenu dans l'entente; et
- c. une confirmation selon laquelle le jugement a été exécuté, sous condition du paiement intégral de la dette.

[17] Voici une chronologie des événements survenus depuis cet engagement :

- a. Le 21 novembre 2017 : M. Essiembre a envoyé un courrier électronique indiquant que lui et son gestionnaire essayaient de communiquer avec le créancier sur jugement et qu'ils transmettraient toutes les informations nécessaires après l'avoir joint;
- b. Le 11 décembre 2017 : Le gestionnaire autorisé de M. Essiembre, chez Royal LePage Atlantic, a envoyé au personnel un avis d'annulation du permis de M. Essiembre;
- c. Le 14 décembre 2017 : M. Essiembre a envoyé un courriel au personnel indiquant que son manquement son engagement – en raison du refus du plan de remboursement par le créancier sur jugement – avait entraîné l'annulation de son permis par son gestionnaire autorisé, et qu'il demandait que la FCNB reconsidère son aptitude à obtenir un permis.
- d. Le 21 décembre 2017 : le personnel a envoyé à M. Essiembre un avis l'informant qu'il avait le droit d'être entendu une seconde fois, étant donné qu'il n'avait pas fourni une confirmation écrite de l'entente de remboursement, qui, selon ses propos pendant la première occasion d'être entendu, avait été négociée;
- e. Le 21 décembre 2017 : M. Essiembre a envoyé une réponse écrite indiquant qu'il avait essayé de négocier un plan de remboursement de neuf mois avec le créancier sur jugement, mais qu'il avait échoué, et qu'il ne pouvait donc pas fournir à notre bureau le document demandé;

- f. Le 29 décembre 2017 : M. Essiembre a envoyé un autre courriel au personnel dans lequel il indiquait qu'il avait l'intention de rembourser sa dette au créancier sur jugement en 2018.

MANDAT DE LA FCNB

[18] La *Loi sur la Commission des services financiers et des services aux consommateurs* établit au paragraphe 2a) qu'elle a pour objet notamment « de permettre à la Commission de fournir des services de réglementation qui protègent l'intérêt public tout en augmentant la confiance du public à l'égard des secteurs réglementés ».

[19] La *Loi*, à l'alinéa 12(2)b), prévoit que la Commission « veille à l'application de la législation en matière de services financiers et de services aux consommateurs », ce qui comprend la *Loi sur les agents immobiliers* en vertu du paragraphe 1q).

[20] Avant d'assortir un permis de modalités et de condition, ou bien encore de le suspendre ou de l'annuler, le directeur doit évaluer le bien-fondé de ces mesures. Ce faisant, il doit tenir compte du mandat de la Commission et de la convenance de l'intimé en tant que titulaire de permis, et s'assurer que *rien* ne s'oppose à la délivrance du permis.

[21] La protection des consommateurs est une composante essentielle du mandat de la Commission, et un facteur clé de cette évaluation. Puisqu'il contrôle l'accès au secteur, le directeur doit s'assurer de la convenance des candidats ou des titulaires de permis.

ÉVALUATION DE LA CONVENANCE

[22] Le paragraphe 10(1) de la *Loi sur les agents immobiliers* exige que le « directeur [soit] convaincu que le demandeur réunit les conditions voulues pour obtenir un permis ». L'évaluation de la convenance comprend la formation, les aptitudes, la stabilité financière, et l'intégrité. Chacun de ces facteurs a un poids significatif dans l'évaluation de la convenance d'un particulier à être titulaire d'un permis de vendeur immobilier.

[23] La stabilité financière est importante, car une situation financière précaire peut exercer une influence réelle ou apparente sur l'objectivité du vendeur. L'existence de jugements impayés est un facteur important dans l'évaluation de la stabilité financière, tout comme le manquement à l'obligation d'en divulguer l'existence.

[24] L'intégrité est un aspect essentiel du caractère du vendeur, puisque la confiance des consommateurs dans le secteur en dépend. Les consommateurs doivent savoir que leur agent immobilier est honnête et intègre lorsqu'il agit en leur nom, pendant ce qui pourrait être l'une des transactions les plus importantes de leur vie. L'intégralité et la véracité des renseignements dans une demande de permis est un facteur important dans l'évaluation de l'intégrité, et donc de la convenance d'un individu à faire affaire dans le secteur.

[25] Une autre exigence figure dans le paragraphe 10(1), à savoir que le directeur s'assure « que rien ne s'oppose à la délivrance du permis demandé ». Bien que la portée de cette disposition soit grande,

elle est évaluée à la lumière de la protection des consommateurs. Si un permis est délivré ou renouvelé, est-ce que les consommateurs sont à risque de préjudice ou d'exploitation?

ANALYSE

[26] M. Essiembre possède environ dix ans d'expérience dans le secteur immobilier.

[27] La demande de M. Essiembre comportait une fausse déclaration importante. La rigueur et l'attention aux détails sont des aspects importants lorsqu'un vendeur mène une opération financière importante pour le compte d'un client. Le client compte sur le vendeur pour s'occuper des détails et pour que les ententes et les contrats soient correctement exécutés. Lorsqu'un vendeur n'agit pas avec le même sérieux dans une demande qu'il fait lui-même, cela ne donne pas confiance dans sa façon de mener des affaires pour le compte d'autrui.

[28] L'honnêteté et l'intégrité sont des qualités essentielles chez ceux qui travaillent dans le secteur immobilier. Les consommateurs doivent avoir l'assurance que les professionnels avec lesquels ils traitent se comporteront de manière appropriée et éthique et que les services qu'ils paient seront également rendus de manière éthique. Bien que rien ne prouve que M. Essiembre ait voulu intentionnellement induire le directeur en erreur au moment de remplir sa demande, le fait d'avoir omis le jugement et le fait d'avoir suggéré par la suite qu'une entente de remboursement avait été négociée alors que ce n'était pas le cas, n'étaient pas honnêtes et influent donc sur l'avis du directeur quant à l'aptitude de M. Essiembre de détenir un permis. Ces circonstances justifient une mesure réglementaire.

[29] Il est essentiel de déterminer si la conduite de M. Essiembre est à ce point répréhensible qu'il ne devrait pas être autorisé à mener des opérations immobilières, ou s'il peut se conduire de manière appropriée en se voyant imposer des modalités et des conditions.

[30] M. Essiembre a souligné qu'il reconnaît maintenant avoir fait une erreur dans sa demande et que la déclaration qu'il a faite lors de la première occasion d'être entendu concernait la demande d'une entente de remboursement de sa part plutôt qu'une entente de principe.

[31] M. Essiembre a rapidement donné suite aux préoccupations soulevées par le personnel et a demandé l'aide de son gestionnaire pour essayer de communiquer avec le créancier sur jugement afin de parvenir à une entente de remboursement, conformément à l'engagement qu'il avait pris.

[32] La fausse déclaration faite par M. Essiembre dans sa demande et le fait qu'il ait indiqué qu'une entente de remboursement avait déjà été négociée, alors que ce n'était pas le cas, ne signifient pas, en eux-mêmes, que M. Essiembre n'est pas qualifié pour travailler dans le secteur immobilier. J'estime que le jugement enregistré contre M. Essiembre n'aurait pas entraîné le refus de délivrer un permis assorti de modalités et de conditions s'il avait été honnête dans sa demande initiale.

[33] Compte tenu des fausses déclarations présentées ci-dessus, des explications de M. Essiembre ainsi que du travail de M. Essiembre à titre d'agent immobilier autorisé, qui montre qu'il peut se comporter de manière appropriée en tant qu'agent immobilier, j'estime que son permis devrait être maintenu et assorti de modalités et de conditions appropriées.

[34] La *Loi* stipule ce qui suit :

10(1.1) *Le directeur peut restreindre, à tout moment, la portée d'un permis en l'assortissant des modalités et des conditions qu'il estime appropriées.*

10(1.2) *Le titulaire d'un permis se conforme aux modalités et aux conditions dont le directeur l'assortit.*

DÉCISION

[35] Comme il est indiqué plus haut, le personnel a reçu un avis d'annulation de Royal LePage Atlantic daté du 11 décembre 2017, indiquant que M. Essiembre ne faisait plus partie des employés du bureau. Le permis de M. Essiembre a donc été annulé. M. Essiembre a par la suite demandé au directeur de prendre une décision concernant son aptitude à obtenir un permis en vertu de la *Loi*.

[36] J'ai conclu qu'une nouvelle demande de permis présentée par M. Essiembre pourrait être approuvée, à condition qu'il n'y ait aucun changement important dans la nouvelle demande, qu'aucun autre jugement ne soit rendu contre M. Essiembre, et à condition que la demande ait l'aval d'un agent autorisé, avec les modalités et conditions suivantes :

- Gilles Essiembre fournira la preuve, au plus tard le 31 décembre 2018, que le jugement à son encontre a été respecté;
- Gilles Essiembre est tenu d'informer sans délai le directeur des services à la consommation de tout nouveau jugement rendu dans lequel il est nommé.

FAIT à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 5 février 2018.

Alaina M. Nicholson

Directrice intérimaire des services à la consommation

Commission des services financiers et des services aux consommateurs