
VU

LA LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS

L.R.N.-B. 2011, ch. 215

- et -

DANS L'AFFAIRE DE

EXCELLENCE REALTY LTÉE/LTD

MOTIFS DE LA DÉCISION ET ORDONNANCE

ORDONNANCE DE LA DIRECTRICE DES SERVICES À LA CONSOMMATION

Date de l'ordonnance: le 19 mai 2016

À: Claude Dumont, administrateur
Excellence Realty Ltée/Ltd

Claude Dumont
90, 50^e Avenue
Edmundston (N.-B.)
E3V 3G1

Excellence Realty Ltée/Ltd
176, rue de l'Église
Edmundston (N.-B.)
E3V 1K2

LA LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS

L.R.N.-B. 2011, ch. 215

- et -

DANS L'AFFAIRE DE

EXCELLENCE REALTY LTÉE/LTD

MOTIFS DE LA DÉCISION ET ORDONNANCE

1. Contexte

- [1] Excellence Realty Ltée / Ltd est autorisé comme agent (no. de permis 114382), lequel permis a été délivré en application des dispositions de *la Loi sur les agents immobiliers* du Nouveau-Brunswick..
- [2] Le seul administrateur d'Excellence Realty Ltée/Ltd est Claude Dumont (« **Dumont** »). Dumont a été autorisé à titre de gestionnaire, mais ce permis a été annulée en 2013 car il ne s'est pas conformé pas à une ordonnance de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (« **AAINB** ») de compléter certaines exigences éducatives énoncées dans une décision disciplinaire en date du 13 décembre 2012.
- [3] Le détenteur du permis de gérant d'Excellence Realty Ltée/Ltd est Daniel Levasseur (« **Levasseur** », no. de permis 136376).
- [4] Le 02 mai 2016, Levasseur a contacté la Division des services à la consommation de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs. Il a déclaré qu'il souhaitait annuler immédiatement son permis de gérant.
- [5] Le permis de Levasseur a été annulé le 02 mai 2016, suite à sa demande.
- [6] À la suite de cette annulation, le 10 mai 2016, un avis a été envoyé à Excellence Realty Ltée/Ltd, par courrier affranchi, que son permis d'agent a été suspendu, conformément à l'article 4 et du paragraphe 10(2) de la *Loi sur les agents immobiliers* du Nouveau-Brunswick, car elle n'avait plus de gérant titulaire de permis.

[7] L'avis a été livré et la réception en a été accusée au bureau Excellence Realty Ltée/Ltd, situé à 176 Church Street à Edmundston, Nouveau-Brunswick, le 11 mai 2016.

[8] Dans cet avis, la directrice des services à la consommation a demandé de rencontrer Excellence Realty Ltée/Ltd le 18 mai 2016. Le but de cette réunion était d'offrir à Excellence Realty Ltée/Ltd l'occasion d'informer le Directeur de son état actuel, ainsi que ses intentions à l'égard de la suspension de son permis d'agent.

2. Réunion pour donner l'occasion d'être entendu

[9] La réunion a été prévue pour 10h00, le mercredi 18 mai 2016 au bureau de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs à Fredericton, NB.

[10] La réunion a procédé le 18 mai 2016. Lors de la réunion, le conseiller juridique de la Division de l'application de et le personnel de la conformité de la Division des services à la consommation ont présenté leurs conclusions.

[11] Personne d'Excellence Realty Ltée/Ltd n'a assisté ou participé à la réunion.

3. Analyse et décision

[12] Afin de déterminer si la suspension ou l'annulation d'un permis est dans l'intérêt public, un examen des exigences de la *Loi* et les violations alléguées est approprié.

[13] Les parties pertinentes de l'article 4 de la *Loi* se lisent comme suit :

Permis d'agent

4(1) *Un permis ne peut être délivré à un agent que :*

(a) si l'agent satisfait aux exigences réglementaires de qualification ;

[...]

4(2) *Aux fins d'application de l'alinéa (1)a), si un agent est une corporation, les particuliers suivants satisfont aux exigences réglementaires de qualification :*

(a) son gérant lorsque le gérant est un particulier;

(b) la personne désignée par son gérant lorsque le gérant est une corporation.

[14] Le paragraphe 10(2) de la *Loi* se lit comme suit :

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

[15] Les parties pertinentes de l'article 5 du *Règlement général - Loi sur les agents immobiliers* se lisent comme suit :

5(1) Les qualifications requises pour l'obtention d'un permis d'agent sont les suivantes:

(a) le requérant ou, dans le cas d'une corporation, son gérant lorsque le gérant est un particulier ou dans le cas d'une corporation gérante, la personne qu'elle désigne, doit avoir complété avec succès les programmes de formation et les examens requis par l'Association; et

(b) le requérant ou, dans le cas d'une corporation, son gérant lorsque le gérant est un particulier ou dans le cas d'une corporation gérante, la personne qu'elle désigne, doit avoir travaillé à titre d'agent, de gérant ou de vendeur pendant deux ans au moins au cours des cinq années qui précèdent la date de la demande de permis d'agent.

[16] Le personnel, suite à la conclusion de leur inspection, a conclu qu'Excellence Realty Ltée/Ltd n'était pas conforme avec l'alinéa 4(2)(b) de la *Loi*, ni avec l'article 5 du *Règlement général*, car.

- a. Levasseur a démissionné comme gérant d' Excellence Realty Ltée/Ltd. Le 02 mai 2016;
- b. À date, aucun nouveau gérant n'a été nommé par Excellence Realty Ltée/Ltd.;
- c. Au moment de la suspension de son permis, Excellence Realty Ltée/Ltd. détenait un certain nombre de conventions d'inscription actives et des transactions en attente;
- d. Étant donné qu'aucune information n'a été fournie en ce qui concerne le transfert d'inscriptions et les transactions en attente, il semblerait que l'excellence Realty Ltée/Ltd. se poursuivait au commerce dans l'immobilier, malgré la suspension de son permis;
- e. Dumont est le seul autre individu impliqué dans Excellence Realty Ltée/Ltd.;
- f. Dumont ne détient aucun permis actuel en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*; et
- g. Dumont ne peut pas être gérant car il ne rencontre pas les exigences des alinéas 5(1)(a) ou 5(1)(b) du *Règlement général*.

- [17] Le but de la réunion tenue le 18 mai 2016 était en vue de fournir à Dumont et à Excellence Realty Ltée/Ltd l'occasion de présenter toute information qui pourrait aider la Directrice des services à la consommation à déterminer s'il est dans l'intérêt public qu'Excellence Realty Ltée/Ltd continue à être autorisé en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*.
- [18] La seule information présentée lors de la réunion était l'information du personnel, tel qu'indiqué au paragraphe 15 ci-dessus. Elle est donc la seule information sur laquelle je peux baser une décision.
- [19] I find therefore that there is evidence of continued non-compliance with both the *Real Estate Agents Act* and the *General Regulation*, based upon the following facts:
- [20] Je conclus donc qu'il existe de la preuves d'une non-conformité continue de la *Loi sur les agents immobiliers* et le *Règlement général*, à la base des faits suivants :
- a. Le permis d'agent d' Excellence Realty Ltée/Ltd est présentement suspendu;
 - b. Excellence Realty Ltée/Ltd ne détient actuellement aucun vendeur titulaire d'un permis;
 - c. Excellence Realty Ltée/Ltd ne détient actuellement aucun gérant titulaire d'un permis;
et
 - d. Au moment de la suspension de son permis, Excellence Realty Ltée/Ltd. détenait un certain nombre de conventions d'inscription actives et des transactions en attente, et aucune information n'a été fournie à la Directrice relativement à ces conventions d'inscriptions et transactions malgré la suspension du permis.
- [21] Compte tenu de cette non-conformité continue, je trouve que la reconduction du permis d'Excellence Realty Ltée/Ltd en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers* est incompatible avec l'intérêt public.

4. Ordonnance

- [22] Le permis d'agent d'Excellence Realty Ltée/Ltd, permis no. 114382, est annulé par la présente ordonnance en vertu du paragraphe 10(3) de la *Loi sur les agents immobiliers*.
- [23] En vertu du paragraphe 10(5) de la *Loi*, Excellence Realty Ltée/Ltd n'a pas le droit de demander un nouveau permis en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers* pour une période d'un an à compter de la date de la présente décision.

[24] En vertu du paragraphe 10(7) de la *Loi*, Excellence Realty Ltée/Ltd doit retourner son permis annulé sans délai à la Directrice des services à la consommation.

Fait le 19 mai 2016.

Décision originale signée par Suzanne Bonnell-Burley, c.r.

Directrice des services à la consommation

Commission des services financiers et des services aux consommateurs

225, rue King, bureau 200

Fredericton (Nouveau-Brunswick) E3B 3L3

Téléphone : 866-933-2222

Télécopieur : 506-658-3059