

VU

LA LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS

L.R.N. 2011, ch. 215

- et -

DANS L'AFFAIRE DE

**GERALD DAVID WEBSTER & UNITY REALTY INC.**

**(faisant affaire sous le nom de REALTY EXECUTIVES SAINT JOHN)**

**MOTIFS DE LA DÉCISION ET DE L'ORDONNANCE\***

---

**ORDONNANCE DE LA DIRECTRICE DES SERVICES À LA CONSOMMATION**

---

Restriction à la publication : La présente décision a été rendue anonyme là où cela s'avérerait nécessaire en vertu de la *Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée*, L.N.-B. 2009, ch. R-10.6.

Date de l'ordonnance : 19 juillet 2016

À :

**Gerald David Webster**

a/s de 33, rue Hanover  
Saint John (Nouveau-Brunswick)  
E2L 3G1

**Unity Realty Inc., faisant affaire sous le nom de**

**« Realty Executives Saint John »**

33, rue Hanover  
Saint John (Nouveau-Brunswick)  
E2L 3G1

VU

LA LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS

L.R.N. 2011, ch. 215

- et -

DANS L'AFFAIRE DE

**GERALD DAVID WEBSTER & UNITY REALTY INC.**

**(faisant affaire sous le nom de REALTY EXECUTIVES SAINT JOHN)**

**MOTIFS DE LA DÉCISION**

**1. Contexte**

- [1] Le 18 décembre 2015, conformément à une ordonnance d'enquête en date du 17 décembre 2015, la Division des services à la consommation de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (« **FCNB** ») a saisi des dossiers aux fins d'une enquête sur les activités de Unity Realty Inc., faisant affaire sous le nom de « *Realty Executives Saint John* » (« **Unity** »), n° de permis 114422, et de son gérant, Gerald David Webster (« **Webster** »), n° de permis 136396.
- [2] L'ordonnance d'enquête a été délivrée après l'examen du rapport d'un inspecteur des comptes en fiducie de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (l'« **inspecteur** »).
- [3] Le personnel de la FCNB (« **personnel** ») a examiné cinq (5) dossiers saisis des bureaux de Unity. Le personnel a constaté des anomalies dans ces fichiers qui peuvent avoir enfreint la *Loi sur les agents immobiliers*, (la « **Loi** »), notamment :
- Plusieurs dépôts n'avaient pas été faits dans le compte en fiducie en temps opportun et des fonds ont été retirés avant la date de clôture de la vente;
  - Il y avait souvent un manque de détails sur les chèques et bordereaux de dépôt, ce qui rend plus difficile la traçabilité des transactions. Dans certains cas, le personnel était incapable de déterminer à qui les chèques de remboursement de dépôt avaient été émis;
  - Aucun grand livre de fiducie ou journal de fiducie n'a été maintenu;
  - Le personnel n'a constaté aucune preuve de rapprochements mensuels du compte en fiducie;

- Ces anomalies ont été relevées dans les dossiers pris en charge par Webster, où il représentait à la fois le vendeur et l'acheteur.

[4] La plus grande préoccupation concernait le transfert d'un dépôt du compte en fiducie au compte général de Unity le 10 juin 2015. Ce dépôt provenait d'une transaction non exécutée relative à une propriété à usage mixte (commercial et résidentiel), que j'appellerai la « **transaction ABC** ».

### **1.1 Transaction ABC**

[5] Le 14 septembre 2014, Webster a reçu en dépôt un montant de 5000 \$ de l'acheteur prévu AB, relativement à l'achat d'une propriété à usage mixte (commercial et résidentiel). Dans cette transaction, Webster représentait à la fois le vendeur et l'acheteur.

[6] La date initiale de clôture était le 31 octobre 2014. Elle n'a pas eu lieu.

[7] Une modification à l'entente d'achat et de vente datée du 9 avril 2015 proposait de rapporter la date de clôture au 29 avril 2015. La copie de la modification dans le dossier de Webster ne comprenait que la signature de AB, l'acheteur prévu.

[8] La transaction immobilière a connu un certain nombre de complications, la plupart découlant des évaluations environnementales effectuées sur la propriété.

[9] Il n'existait aucun document dans le dossier de Webster indiquant qu'une nouvelle date de clôture avait été convenue entre les parties. Qui plus est, le dossier ne contenait aucun document indiquant que la transaction n'avait toujours pas été exécutée.

[10] Le 10 juin 2015, Webster a transféré, par chèque, le dépôt d'AB du compte en fiducie de Unity au compte général de l'agence.

[11] Il y avait deux factures dans le dossier de Webster pour cette transaction. Chaque facture avait une date différente, et chacune de ces dates étaient postérieures au transfert par Webster du montant de 5000 \$ du compte en fiducie de Unity au compte général de l'agence.

[12] Webster avait indiqué sur chaque facture que le dépôt de 5 000 \$ était encore dans le compte en fiducie de Unity. Il semble qu'aucune de ces factures n'ait été envoyée.

[13] En août 2015, AB a contacté Webster demandant le retour de son dépôt de 5 000 \$. À ce jour, ces fonds n'ont toujours pas été rendus à AB.

- [14] Interrogé sur la transaction par l'inspecteur, le 30 novembre 2015, Webster a affirmé que le vendeur prévu lui aurait dit qu'il pouvait garder le dépôt de 5 000 \$ en guise de paiement pour « *tout le travail qu'il a fait* ». L'inspecteur a demandé que Webster retourne immédiatement le dépôt dans le compte en fiducie de l'agence.
- [15] Webster n'a pas respecté cet ordre.
- [16] L'inspecteur a également noté dans son rapport que le compte général de Unity peut avoir été à découvert au moment où les fonds ont été transférés du compte en fiducie.
- [17] Par la suite, AB a déposé une plainte auprès de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick et auprès de la FCNB relativement à ce dépôt.

## **1.2 Rencontre avec le personnel de la FCNB**

- [18] Le 28 avril 2016, Webster a rencontré le personnel de la conformité et de l'application de la loi de la FCNB dans le cadre de l'enquête.
- [19] Interrogé sur le transfert du dépôt de AB du compte en fiducie de Unity au compte général de l'agence, Webster a déclaré que le vendeur prévu avait obtenu l'aval du ministre de l'Environnement et des Gouvernements locaux à la suite de l'évaluation environnementale menée sur la propriété. Par conséquent, à l'avis de Webster, le vendeur prévu avait satisfait toutes les conditions pendantes de l'entente d'achat et de vente.
- [20] En outre, Webster a déclaré qu'il pensait que si un acheteur éventuel n'exécutait pas une transaction après que toutes ses conditions aient été satisfaites, le dépôt, dans un tel cas, appartenait au vendeur et non pas à l'acheteur.
- [21] Cependant, rien dans le dossier de Webster n'indique que :
- l'entente de prolongation du délai de clôture a été signée par les deux parties;
  - la condition environnementale était satisfaite au moment où Webster a retiré les fonds du compte en fiducie de Unity;
  - la transaction était exécutée lorsque Webster a retiré les fonds du compte en fiducie de Unity;
  - le vendeur a accepté de renoncer au dépôt;

- la transaction avait été définitivement conclue.

- [22] En outre, AB avait déjà contacté Webster lui demandant le retour de son dépôt, ce qui indique qu'il existait un différend quant à l'état du dépôt.
- [23] Suite à la réunion du 6 mai 2016, la directrice des Services à la consommation a demandé par écrit que Webster consigne le dépôt de 5000 \$ au Tribunal en recourant à la procédure d'entreplaiderie, conformément au paragraphe 21(2) de la *Loi*.
- [24] Webster a en outre reçu l'ordre de fournir au personnel une preuve de la consignation du dépôt au Tribunal, au plus tard le 27 mai 2016.
- [25] Webster n'a pas fourni cette preuve au personnel.

### **1.3 Réunion – droit d'être entendu**

- [26] Le 6 juin 2016, Webster a été convoqué à une réunion prévue pour le 23 juin 2016. Webster a été informé que cette réunion avait deux objectifs : lui fournir l'occasion de se faire entendre au sujet du non-respect de l'ordre qui lui avait été adressé dans la lettre du 6 mai 2016; et déterminer si le maintien de son permis était dans l'intérêt public, conformément au paragraphe 10(2) de la *Loi*.
- [27] Le 7 juin 2016, Webster a communiqué avec le personnel de la FCNB et l'AAINB pour accuser réception de la lettre du 6 juin 2016 de la directrice des Services à la consommation. Il a alors affirmé que le dépôt de 5000 \$ avait été déposé dans le compte en fiducie de l'agence, en fournissant le bordereau de versement en ligne daté du 26 mai.
- [28] En outre, Webster a indiqué qu'il avait contacté la Cour, mais que la Cour lui aurait « donné pour instruction de laisser le dépôt dans le compte en fiducie de Unity » jusqu'à ce que d'autres instructions soient fournies.
- [29] Le personnel a demandé que Webster fournisse une confirmation de cette instruction de la Cour ainsi qu'une copie de toute demande de nature judiciaire pertinente.
- [30] Webster n'a pas fourni cette confirmation.
- [31] Le 23 juin 2016, une réunion a eu lieu aux bureaux de Saint John de la FCNB. Ni Webster, ni aucun représentant de Unity a assisté à la réunion.

[32] Le 30 juin 2016, Webster a été informé par écrit de la décision prise à la suite de la réunion du 23 juin 2016, à laquelle il avait été convoqué pour être entendu, de suspendre son permis de gérant et le permis d'agence de Unity.

[33] Webster s'est vu accordé jusqu'au 8 juillet 2016 pour se conformer à l'ordre du 9 mai 2016 et pour fournir la preuve de la consignation du dépôt contesté au Tribunal. Webster savait également que le non-respect de cet ordre se traduirait par l'annulation de son permis de gérant.

[34] Ni Webster, ni aucun représentant de Unity a respecté cet ordre.

## 2. Analyse et décision

[35] 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.*

[36] Afin de déterminer s'il est dans l'intérêt public de suspendre ou d'annuler un permis, il convient d'examiner ce qu'exige la *Loi* ainsi que les infractions alléguées.

[37] L'article 18 de la *Loi* exige qu'un agent maintienne un compte en fiducie portant intérêts pour les dépôts.

[38] L'article 20 de la *Loi*, qui concerne les sommes versées dans un compte en fiducie ou retirées d'un compte en fiducie, se lisent comme suit :

*20 Aucune somme ne peut être retirée d'un compte en fiducie qu'en conformité avec les conditions auxquelles elle a été reçue*

[39] L'article 21 de la *Loi* désigne l'agent comme fiduciaire du dépôt, qui le détient au nom des deux parties à une opération :

*21(1) Sous réserve du paragraphe (3), un agent qui reçoit un dépôt pour une opération immobilière le détient en qualité de fiduciaire au nom des parties à l'opération conformément à leurs droits respectifs prévus par l'offre ou le contrat, et non à titre d'agent pour l'une d'elles. Il a la responsabilité de le verser ou d'en rendre compte à la partie appropriée.*

- [40] En me fondant sur les informations recueillies au cours de l'enquête menée par le personnel, et sur les informations fournies par Webster, j'en conclus que Webster a violé l'article 20 de la *Loi*.
- [41] Rien dans le dossier de Webster n'indique que la transaction ABC a été exécutée. Rien dans le dossier de Webster n'indique que l'acheteur prévu a cédé son droit au remboursement de son dépôt. Au contraire, l'acheteur prévu a demandé le retour de son dépôt.
- [42] Je suis particulièrement préoccupée par la constatation de l'inspecteur que le compte général de Unity peut avoir été à découvert au moment où ces fonds ont été transférés du compte en fiducie.
- [43] Comme il ressort clairement du libellé du paragraphe 21(1) de la *Loi*, Unity a tenu les fonds de dépôt d'AB à titre de fiduciaire pour le compte de toutes les parties à la transaction, et non pas comme un agent pour l'une d'eux.
- [44] En s'appropriant le dépôt – ostensiblement à la demande de l'une des parties, bien qu'il n'y ait aucune preuve dans le dossier confirmant cette allégation – ni Unity, ni Webster ont respecté leur obligation fiduciaire.
- [45] À ce jour, le dépôt n'a toujours pas été retourné à AB.

### 3. Ordonnance

- [46] Le permis de Gerald David Webster en tant que gérant de la société Unity Realty Inc., faisant affaire sous le nom de « Realty Executives Saint John », permis n° 136396, est annulé par la présente ordonnance en vertu du paragraphe 10(3) de la *Loi sur les agents immobiliers*.
- [47] Le permis de la société Unity Realty Inc., permis n° 114422, est également annulé en vertu du paragraphe 10(2) de la *Loi*.
- [48] En vertu du paragraphe 10(5) de la *Loi*, ni Gerald David Webster ni Unity Realty Inc. n'ont le droit de demander un nouveau permis en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers* pour une période de un an à compter de la date de la présente décision.

[49] En vertu du paragraphe 10(7) de la *Loi*, Gerald David Webster et Unity Realty Inc. doivent retourner les permis annulés sans délai à la directrice des Services à la consommation.

Fait le 19 juillet 2016.

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

---

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