

VU

LA LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS

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

- et -

DANS L'AFFAIRE DE

K. WALTER MOORE et TOWN & COUNTRY MARKET REALTY LTD.

MOTIFS DE LA DÉCISION ET ORDONNANCE

ORDONNANCE DE LA DIRECTRICE DES SERVICES À LA CONSOMMATION

Restriction à la publication : La présente décision a été rendue anonyme en conformité avec 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 : le 11 Janvier 2015

À :

K. Walter Moore
434, chemin Westmill Settlement
Hoyt (Nouveau-Brunswick)
E5L 2J3

Town & Country Market Realty Ltd.
1072, rue Onondaga
Oromocto (Nouveau-Brunswick)
E2V 1B8

VU

LA LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS

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

- et -

DANS L'AFFAIRE DE

K. WALTER MOORE et TOWN & COUNTRY MARKET REALTY LTD.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1. Contexte

- [1] Le 31 mars 2015, en vertu d'une ordonnance d'enquête datée du 27 mars 2015, la Division des services à la consommation de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (« **FCNB** ») a effectué une inspection des comptes fiduciaires de l'entreprise Town & Country Market Realty Ltd. (« **TCMR** »), n° de permis 114294, et sur son gérant, K. Walter Moore (« **M. Moore** »), n° de permis 136184.
- [2] Le personnel de la FCNB (« **le personnel** ») a examiné tous les relevés des comptes fiduciaires et des comptes généraux, les livrets de dépôts, les talons de chèques ainsi que les dossiers des ventes et des propriétés inscrites pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 27 février 2015. Le personnel a demandé également les états financiers pour 2013 et 2014.
- [3] M. Moore n'a pas voulu fournir les documents demandés avant d'en parler avec son avocat et avec la directrice des services à la consommation. Il a déclaré également que le personnel n'avait pas le droit d'inspecter son compte de résultat parce qu'il traite ses opérations personnelles par l'intermédiaire de ce compte.
- [4] M. Moore a indiqué aussi que tous les documents pour les années 2013 et 2014 ne se trouvaient pas sur les lieux, mais plutôt chez son comptable et à sa résidence personnelle. Vu que les dossiers des ventes et les documents des comptes en fiducie pour l'année 2015 se trouvaient sur les lieux, M. Moore a néanmoins accepté de mettre ces documents à la disposition du personnel. Cependant, avant de le faire, M. Moore a inspecté les contenus de chaque fichier et il a enlevé certains documents de quelques-uns de ceux-ci.
- [5] Le personnel n'a pu inspecter ni confirmer le contenu des documents enlevés.

- [6] Les 1^{er} et 2 avril 2015, M. Moore a fourni le reste des documents demandés. Étant donné le retard dans la réception des documents et le fait que M. Moore ait enlevé des documents des dossiers de 2015, il y a cependant un risque qu'on n'ait pas permis au personnel d'accéder à tous les documents demandés.
- [7] Au cours de l'examen préliminaire, le personnel a constaté plusieurs problèmes avec les dépôts et les retraits qui auraient pu enfreindre la *Loi sur les agents immobiliers* (« *Loi* »). Principalement, le personnel a constaté les faits suivants :
- plusieurs dépôts avaient été reçus pour la vente de propriétés où TCMR avait représenté à la fois le vendeur et l'acheteur, et ces dépôts avaient été mis directement dans le compte de résultat de TCMR lors de la réception, et non pas dans le compte en fiducie;
 - il y avait plusieurs retards mineurs quant au versement des fonds de dépôts dans le compte en fiducie;
 - sur certaines feuilles de registre de vente, on avait biffé la date de transfert de la propriété, et on avait écrit une nouvelle date au crayon sans le paraphe exigé de toutes les parties, et la nouvelle date ne pouvait être justifiée par les autres documents au dossier;
 - on a remarqué une tendance à retirer des fonds du compte en fiducie avant la date de clôture de la vente;
 - Les dépenses d'exploitation de TCMR étaient payées avec des chèques du compte en fiducie, de sorte que le compte en fiducie a été à découvert temporairement et le compte a encouru des frais d'insuffisance de fonds.
- [8] En outre, en examinant les états financiers de TCMR pour 2013 et 2014, le personnel a trouvé la situation financière de TCMR préoccupante et croyait qu'il y avait un risque pour le compte en fiducie. L'inspection du personnel a mené à la conclusion que TCMR semblait avoir des problèmes de mouvement de trésorerie, car le compte de résultat était souvent à découvert ou il n'y avait qu'une petite quantité de fonds dans le compte, et on utilisait les fonds en fiducie pour effectuer les activités d'affaires.
- [9] Le 24 juillet 2015, après l'achèvement d'un examen préliminaire des livres et dossiers inspectés, la directrice des services à la consommation a demandé des renseignements supplémentaires à M. Moore.
- [10] Le 7 août 2015, M. Moore a fourni des renseignements supplémentaires à la directrice.
- [11] Le personnel a examiné ces renseignements. Le personnel a avisé la directrice qu'il avait besoin d'autres renseignements de M. Moore afin d'achever son inspection.

- [12] Le 9 septembre 2015, la directrice a demandé à M. Moore de fournir d'autres renseignements.
- [13] M. Moore a fourni ces autres renseignements le 18 septembre 2015.
- [14] Le 28 septembre 2015, le personnel a achevé son rapport d'inspection concernant le compte en fiducie pour TCMR et pour M. Moore.

2. Constats de l'inspection

- [15] Dans son rapport, le personnel a noté des écarts de dépôts importants lors de situations où TCMR représentait à la fois le vendeur et l'acheteur. En 2014, dans le cas de quatre ventes, des dépôts avaient été versés directement dans le compte de résultat de TCMR avant la date de clôture.

Propriété n° 1

- [16] Le 6 octobre 2014, la somme de 4 000 \$ a été reçue comme dépôt pour l'achat et la vente de la propriété n° 1, et déposée dans le compte de résultat le 7 octobre 2014. Le livret de dépôts du compte de résultat a indiqué que les fonds en question étaient une « *commission pour la vente* [de la propriété n° 1] ».
- [17] Le contrat d'achat et de vente a indiqué que la date de clôture était le 14 novembre 2014. Le personnel a conclu que ces fonds auraient dû être versés dans le compte en fiducie de TCMR.

Propriété n° 2

- [18] Le 9 décembre 2014, un dépôt de 5 000 \$ a été reçu, et une autre somme de 5 000 \$ devait être reçue quand toutes les conditions prévues par le contrat d'achat et de vente seraient remplies. Le contrat indiquait que la date de clôture était le 5 mars 2015. Il n'était pas indiqué dans le dossier du client si les fonds reçus étaient en argent comptant ou sous forme d'un chèque.
- [19] Des fonds de 5 000 \$ ont été déposés dans le compte de résultat de TCMR le 9 décembre 2014, avec l'indication « *argent comptant de K Walter Moore* ». Le personnel a noté que dans le dossier, il y avait une lettre de l'avocat du vendeur datée du 6 mars 2015, pour payer à TCMR le reste de la commission due sur la vente de la propriété (3 842,50 \$). Le montant payé indique que 10 000 \$ avaient été reçus auparavant comme dépôt, car le total de la commission due (en vertu du rapport de la commission) était de 13 842,50 \$. Il n'y avait aucune feuille de registre de vente dans le dossier pour cette opération.

Propriété n° 3

[20] Le 4 septembre 2014, 10 000 \$ ont été reçus comme dépôt et ont été versés dans le compte de résultat le 5 septembre 2014. Le livre de dépôts indiquait que les fonds en question étaient une « *commission pour* [propriété n° 3]. »

[21] Le contrat d'achat et de vente indiquait que la date de clôture pour la propriété n° 3 était le 28 novembre 2014. Il y avait dans le dossier une lettre d'un avocat datée du 1^{er} décembre 2014, indiquant que le reste de la commission, au montant de 2 937,50 \$, devait être payé à la succession d'AB. Le personnel a retracé ce montant au compte de résultat et a noté que 2 937,50 \$ avaient été retirés le 2 décembre 2014.

Propriété n° 4

[22] Le 3 octobre 2014, 1 000 \$ ont été reçus comme dépôt à garder en fiducie, et selon le contrat d'achat et de vente, le dépôt allait être majoré à 7 500 \$. Le contrat indiquait également que la date de clôture était le 28 novembre 2014.

[23] Le dépôt de 1 000 \$ a été versé directement dans le compte de résultat le 7 octobre 2014, alors que le montant restant de 6 500 \$ a été déposé directement dans le compte de résultat le 9 octobre 2014. Il n'y avait aucune information dans le dossier pour indiquer que la date de clôture serait avant le 28 novembre 2014.

Fonds retirés du compte en fiducie

[24] Aux fins de son inspection, le personnel a passé en revue 17 dossiers de TCMR et de M. Moore. Dans l'échantillon de retraits qui ont fait l'objet de cet examen, dans 59 % des cas (soit dix opérations sur 17), des fonds avaient été retirés du compte en fiducie avant la date de clôture et versés dans le compte de résultat de TCMR.

[25] En outre, le personnel a constaté que le compte de résultat de TCMR était souvent à découvert ou ne contenait que peu d'argent au moment où le personnel a identifié les opérations. Le personnel a conclu que des fonds avaient été retirés du compte en fiducie avant les dates de clôture afin de financer les activités de TCMR.

[26] Le personnel a identifié plusieurs écarts pour appuyer leur affirmation que les fonds étaient retirés d'une manière inappropriée. Par exemple :

- Sur les feuilles de registre de ventes, on avait biffé la date de clôture originale et l'avait remplacée par la date où les fonds avaient été retirés du compte en fiducie, mais les changements effectués n'avaient pas été paraphés par toutes les parties à l'opération;
- Des fonds avaient été retirés du compte en fiducie avant la date de clôture indiquée sur le contrat d'achat et de vente convenu et signé;

- Des fonds ont été retirés du compte en fiducie avant la date de clôture dans des opérations immobilières où d'autres éléments de preuve dans les dossiers laissaient à penser que l'opération n'avait pas encore été achevée. Parmi les autres éléments de preuve, il y avait, par exemple, des documents d'inspection de clôture, des lettres indiquant le financement approuvé d'acheteurs ainsi que des rapports de commissions et de ventes;
- Des fonds ont été retirés du compte en fiducie avant de recevoir des avocats de l'acheteur la commission gagnée, et avant de payer la commission due au représentant de vente tiers de l'acheteur.

[27] En outre, lors de son inspection du relevé bancaire du compte en fiducie pour le mois de septembre 2014, le personnel a remarqué des éléments de preuve potentiels d'un détournement de fonds en fiducie, car M. Moore avait libellé plusieurs chèques du compte en fiducie de TCMR pour payer des frais d'exploitation et des dépenses personnelles. Le montant total des chèques libellés s'élevait à 1 934,93 \$, alors que 1 600 \$ avaient été crédités de nouveau au compte en raison d'une insuffisance de fonds. Les chèques libellés pour payer des frais et dépenses étaient les suivants :

- une facture de Bell Aliant;
- une facture d'Énergie NB;
- la carte MasterCard personnelle de M. Moore;
- un prêt fait directement à M. Moore.

[28] Un montant de 1 600 \$ avait été crédité de nouveau au compte en fiducie en raison d'une insuffisance de fonds, et des frais d'insuffisance de fonds avaient été également déduits du compte en fiducie. TCMR ne maintenait pas de livre de compte mensuel en bonne et due forme pour le compte en fiducie et, par conséquent, le personnel ne pouvait qu'estimer la réelle insuffisance du compte.

[29] Sur la foi des opérations passées en revue, le personnel a conclu que le compte en fiducie était en souffrance pour un montant de 380,78 \$ au 30 septembre 2014 et pour 470,78 \$ au 31 décembre 2014.

[30] Le personnel a demandé à M. Moore également de fournir des explications concernant le retrait prématuré de fonds du compte en fiducie, pour cinq opérations. Ces opérations concernaient des dossiers où la date de clôture avait été biffée et changée pour s'apparier à la date de retrait

des fonds. Les dossiers de ventes ne contenaient aucune preuve pour corroborer cette nouvelle date de clôture.

- [31] M. Moore a indiqué par la suite qu'un ancien employé était responsable de toutes les écritures et de toute la comptabilité pour les opérations de TCMR, et qu'il devrait communiquer avec cet ancien employé pour obtenir une explication. Le personnel a déterminé toutefois que dans tous ces cas, la signature de M. Moore figurait sur le chèque autorisant le retrait de fonds.
- [32] Par ailleurs, le personnel a demandé à M. Moore pourquoi les fonds utilisés pour payer les frais d'exploitation de TCMR et les dépenses personnelles de M. Moore étaient payés à même le compte en fiducie, et a demandé qu'il fournisse la preuve que ces fonds ont été déposés de nouveau au compte en fiducie par la suite.
- [33] M. Moore a informé le personnel qu'il s'agissait tout simplement d'une erreur. Il avait utilisé le mauvais carnet de chèques et, par la suite, a fourni des éléments de preuve afin de démontrer que les fonds retirés du compte en fiducie pour ses dépenses personnelles avaient été remboursés.
- [34] Quand le personnel a examiné les éléments de preuve fournis par M. Moore, le personnel a cependant conclu que ces renseignements ne corroboraient pas ses affirmations.
- [35] C'était plutôt le cas que les fonds que M. Moore avait indiqué comme ayant été utilisés pour rembourser ces dépenses auraient été des fonds reçus déposés en fiducie à la suite d'une opération de vente. Par conséquent, le personnel ne dispose d'aucune preuve permettant de penser que M. Moore avait effectivement remboursé les fonds qui avaient été retirés de manière inappropriée du compte en fiducie pour payer des frais d'exploitation.
- [36] Le personnel est donc arrivé à la conclusion que M. Moore aurait pu enfreindre les paragraphes 19(1) et 19(2), l'article 20 et le paragraphe 23(1) de la *Loi*. Le personnel a conclu également que M. Moore représentait un risque important pour l'industrie de l'immobilier et a recommandé que la directrice des services à la consommation évalue le permis de gérant immobilier que détenait M. Moore. Par conséquent, le personnel recommande également l'évaluation du permis d'agent immobilier de TCMR.

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

- [37] Le 3 novembre 2015, la directrice des services à la consommation a demandé de rencontrer M. Moore en vertu du paragraphe 10(2) de la *Loi*. La réunion était prévue pour le 17 novembre 2015. Cette demande a été signifiée à M. Moore le 6 novembre 2015.

- [38] Le 12 novembre 2015, le conseiller juridique de M. Moore a communiqué avec la directrice des services à la consommation pour dire qu'il allait demander de reporter la réunion prévue pour le 17 novembre 2015 afin d'examiner tous les documents en question et de se préparer pour la réunion. Ce report a été accordé.
- [39] Le 4 décembre 2015, le conseiller juridique de M. Moore a indiqué qu'il allait se présenter au bureau de la FCNB à Fredericton le 8 décembre 2015 pour examiner les fichiers, les documents et les dossiers en question. En outre, le personnel de FCNB a préparé une lettre à l'intention du conseiller juridique de M. Moore. Cette lettre résumait les préoccupations soulevées dans le rapport d'inspection. Le conseiller juridique de M. Moore ne s'est pas présenté au bureau de la FCNB à cette date, mais il a choisi une autre date après en avoir parlé au personnel. Le conseiller juridique de M. Moore ne s'est pas présenté au bureau de la FCNB à cette autre date non plus.
- [40] Le 11 décembre 2015, la directrice des services à la consommation a reçu un courriel du registraire de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (« AAINB »); le courriel contenait une lettre signée par M. Moore et adressée à Real Estate Board of the Fredericton Area inc., l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick et l'Association canadienne de l'immeuble. La lettre se lit comme suit :

[TRADUCTION] Madame, Monsieur,

Veillez prendre note qu'à compter d'aujourd'hui, je, K. Walter Moore, travaillant avec Town and Country Market Realty Ltd., ne serai plus membre desdites associations.

Fait le 11 décembre 2015.

Salutations cordiales,

K. Walter Moore

- [41] Le 15 décembre 2015, la directrice des services à la consommation a envoyé une autre lettre à M. Moore et à son conseiller juridique pour demander une réunion avec M. Moore en vertu du paragraphe 10(2) de la *Loi*. La réunion était prévue pour le 22 décembre 2015.
- [42] Le 18 décembre 2015, le personnel a reçu une lettre du conseiller juridique de M. Moore pour répondre à la demande du 15 décembre 2015. Dans cette réponse, le conseiller juridique de M. Moore a indiqué ce qui suit :

- a. Il avait été informé que M. Moore avait pris sa retraite en tant qu'agent immobilier à compter du 11 décembre 2015;

- b. M. Moore avait démissionné comme membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, du Real Estate Board of the Fredericton Area inc. et de l'Association canadienne de l'immeuble;
- c. Vu que M. Moore n'était plus membre de ces associations, ni le conseiller juridique ni M. Moore n'assisterait à la réunion prévue pour le 22 décembre 2015.

[43] La réunion a eu lieu comme prévu le 22 décembre 2015. À la réunion, le conseiller juridique de la Division de l'application de la *Loi* et le personnel de la conformité de la Division des services à la consommation ont présenté leurs constats.

[44] Ni M. Moore ni un représentant quelconque de TCMR n'a assisté à la réunion.

4. Analyse et décision

[45] 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.

[46] 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.

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

[48] Les parties pertinentes des articles 19 et 20 de la *Loi*, qui concernent les sommes versées dans un compte en fiducie ou retirées d'un compte en fiducie, se lisent comme suit :

19(1) Sous réserve du paragraphe (2), un agent verse sans délai dans son compte en fiducie toutes les sommes qu'il a reçues relativement à une opération immobilière, à l'exclusion de celles qui lui appartiennent.

19(2) L'agent qui reçoit un chèque à titre de dépôt avec une offre n'est pas tenu de déposer le chèque dans son compte en fiducie avant que l'offre ne soit acceptée, mais il doit le faire sans délai après que l'offre a été acceptée.

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

[49] 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.*

[...]

21(3) *Malgré le paragraphe (1), un agent peut recevoir un dépôt à titre d'agent pour une partie à une opération immobilière si l'offre ou le contrat en vertu duquel le dépôt est reçu contient une disposition à cet effet et si toute autre partie accepte cette disposition par écrit soit dans un document distinct, soit dans une partie distincte de l'offre ou du contrat.*

[50] L'article 23 de la *Loi* exige qu'un agent maintienne des livres et dossiers appropriés à son bureau :

23(1) *Un agent tient à son bureau ou à tout autre endroit autorisé par écrit par le directeur des livres, les dossiers et les comptes concernant ses affaires pour qu'il puisse, si nécessaire, indiquer et distinguer facilement :*

a) *toutes les sommes reçues d'autres personnes ou à leur nom et toutes les sommes versées à d'autres personnes ou en leur nom ainsi que les sommes détenues au nom de chaque personne;*

b) *toutes les sommes reçues et versées en son propre nom.*

23(2) *Tous les livres, les dossiers et les comptes visés au paragraphe (1) doivent être tenus à jour.*

[51] Après avoir achevé son inspection, le personnel a conclu que M. Moore aurait pu violer les paragraphes 19(1) et 19(2), l'article 20 et le paragraphe 23(1) de la *Loi*. Je vais examiner ces infractions alléguées individuellement.

Article 19

[52] La *Loi* prévoit que les dépôts doivent être versés « sans délai » dans le compte en fiducie de l'agent. Dans chacune des quatre opérations immobilières décrites aux paragraphes 16 à 23, *supra*, M. Moore a déposé les sommes reçues comme dépôts dans le compte de résultat de TCMR.

[53] Dans chaque cas, M. Moore a déposé ces fonds comme commissions qui étaient soi-disant « gagnées ». Cependant, dans chaque cas, les sommes d'argent déposées comme « commissions » n'étaient pas des fonds qui appartenaient à M. Moore. Elles représentaient des dépôts, reçus de clients, bien avant la date de clôture de chaque opération immobilière.

[54] Par conséquent, je trouve que M. Moore n'a pas respecté son obligation de déposer les sommes reçues directement dans son compte en fiducie sans délai, dans chacune des quatre opérations immobilières.

Article 20

[55] Plus préoccupant encore, il semble qu'au mois de septembre 2014, M. Moore a détourné des fonds en fiducie pour payer les frais d'exploitation de TCMR. Il en a résulté que le compte en fiducie était en souffrance en septembre 2014 et aussi en décembre 2014.

[56] Il importe de noter que l'article 20 de la *Loi* prévoit expressément ce qui suit : « *Aucune somme ne peut être retirée d'un compte en fiducie qu'en conformité avec les conditions auxquelles elle a été reçue* ». Comme le précisent les contrats d'achat et de vente concernant ces opérations immobilières, ces fonds ont été reçus comme dépôts et non pas pour payer les frais de TCMR.

[57] Je trouve que M. Moore, en utilisant les fonds en fiducie pour financer les activités de TCMR, n'a pas respecté son obligation de fiduciaire des fonds de ses clients.

Article 23

- [58] Le personnel de la FCNB a noté que M. Moore ne gardait pas les documents pour les années 2013 et 2014 dans son bureau comme l'exigent les alinéas 23(1)a) et 23(1)b) de la *Loi*. Il a indiqué que ces documents se trouvaient chez son comptable et aussi à sa résidence personnelle.
- [59] La *Loi* est très claire sur ce point : les documents d'affaires « *qui peuvent être nécessaires pour indiquer et distinguer facilement toutes les sommes reçues d'autres personnes ou en leur nom et toutes les sommes versées à d'autres personnes ou en leur nom ainsi que les sommes détenues au nom de chaque personne, et toute les sommes reçues et versées en son propre nom* » doivent être gardés au bureau de l'agent ou à tout autre endroit autorisé par écrit par le directeur des services à la consommation. M. Moore n'a pas demandé de garder les documents de TCMR dans un endroit autre que le bureau de l'agent, et il n'était pas autorisé à le faire non plus.
- [60] Bien qu'il s'agisse d'une violation technique de la *Loi*, je trouve qu'elle est plus symptomatique du manque général de conformité à la *Loi* dont a fait preuve M. Moore dans sa gestion de TCMR.

Article 32

- [61] Je tiens à traiter brièvement de la portée de l'article 32 de la *Loi*. Au cours de l'inspection effectuée par le personnel, M. Moore a mentionné que le personnel n'avait pas le droit d'inspecter son compte de résultat parce qu'il traitait des opérations personnelles dans son compte de résultat.
- [62] La question de savoir s'il est approprié pour M. Moore de s'occuper de ses affaires personnelles en utilisant ses comptes de résultat dépasse la compétence que je possède en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*. Par conséquent, je ne tire aucune conclusion de cette situation.
- [63] Cependant, comme l'a fait remarquer le personnel à la suite de l'inspection et comme j'ai conclu dans les paragraphes 55 à 57, *supra*, M. Moore a utilisé non seulement son compte de résultat d'entreprise, mais aussi le compte en fiducie de TCMR pour des opérations personnelles. Le caractère approprié, ou plutôt le caractère inapproprié, de ces actes tombe bien dans ma compétence en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*.

[64] L'article 32 de la *Loi* accorde des pouvoirs très généraux d'enquête au directeur ou à toute personne autorisée par le directeur. Les pouvoirs accordés en vertu des alinéas c) et d) de l'article 32 de la *Loi* comprennent l'autorité de poser les gestes suivants :

c) *enquêter sur les livres, les pièces, les documents, les lettres, les communications, les négociations, les opérations, les enquêtes, les prêts, les emprunts ou les paiements qu'a effectués cet agent, ce gérant ou ce vendeur, pour son compte ou à son égard et en faire l'examen;*

d) *enquêter sur les biens, les éléments d'actif ou les objets que possède ou acquière ou dont dispose en totalité ou en partie une personne mentionnée à l'alinéa c) ou une personne agissant en son nom ou à titre d'agent pour cette personne et en faire l'examen.*

[65] Je tiens à préciser très clairement que les inspecteurs autorisés par le directeur des services à la consommation ont un pouvoir prévu par la loi pour examiner n'importe quel livre ou document et n'importe quelle pièce dont il est question à l'article 32, et en vertu du paragraphe 32(6) de la *Loi*, ces pouvoirs sont ceux d'un commissaire nommé en application de la *Loi sur les enquêtes*.

[66] Le directeur des services à la consommation doit assumer la tâche d'assurer la conformité à la *Loi sur les agents immobiliers*. Cette autorité consiste à protéger l'intérêt public. Pour citer Laskin, J.A. dans l'affaire *Comité pour le traitement égal des actionnaires minoritaires de la Société Asbestos Ltée c. Ontario (Commission des valeurs mobilières)*, (1999), 43 O.R. (3d) 257 (ON CA), à la page 272, cité avec approbation par le juge Iacobucci dans [2001] 2 RCS 132, 2001 CSC 37, à la page 148 :

[TRADUCTION] La fin visée par la compétence relative à l'intérêt public de la Commission n'est ni réparatrice, ni punitive, elle est de nature protectrice et préventive et elle est destinée à être exercée pour prévenir le risque d'un éventuel préjudice au marché financier en Ontario. La conduite passée d'intervenants fautifs dans le marché n'est pertinente qu'en ce qui a trait à l'évaluation de la probabilité que leur conduite future soit préjudiciable à l'intégrité des marchés financiers.

[67] De même, le rôle du directeur des services à la consommation en ce qui concerne l'intérêt public, en vertu de l'article 10 de la *Loi*, est protecteur et préventif. Il faut exercer ce rôle afin de prévenir des préjudices éventuels au public. Ainsi, il est crucial d'assurer la conformité à la *Loi* et de faire en sorte que le pouvoir du personnel prévu par la loi soit respecté par tous ceux qui sont réglementés en vertu de *Loi*.

Répercussion de la démission de M. Moore

- [68] Comme nous l'avons noté ci-dessus, et tel que le confirme son conseiller juridique, M. Moore a démissionné de l'AAINB à compter du 11 décembre 2015.
- [69] L'article 18 de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, Lois d'intérêt privé du Nouveau-Brunswick, 1994, ch. 115, se lit comme suit :
- 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 Loi sur les agents immobiliers et sans être inscrit sous le régime de la présente loi et des règlements administratifs.*
- 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.*
- [70] Il a été suggéré que la démission de M. Moore de l'AAINB rend discutable l'examen de son permis en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*. Je ne suis pas d'accord.
- [71] Pour être capable d'agir comme agent immobilier, M. Moore doit également détenir un permis en règle délivré en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*. En outre, même si la démission de M. Moore de l'AAINB fait qu'il n'est pas, à l'heure actuelle, un « titulaire d'un permis en règle » de l'AAINB, rien ne l'empêche de rétablir son inscription en vertu de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* à tout moment.
- [72] Le but de la présente audience est de déterminer s'il est ou non dans l'intérêt public que M. Moore continue d'être titulaire d'un permis en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*. Son adhésion à l'AAINB n'a rien à voir avec cette détermination.
- [73] M. Moore n'a pas respecté son obligation, à plusieurs reprises, de mettre l'argent de ses clients en fiducie.
- [74] Il semble que M. Moore aurait modifié des documents pour « antidater » la date de clôture des opérations immobilières afin que celle-ci coïncide avec son dépôt des fonds de ses clients dans son compte de résultat. Ces nouvelles dates de clôture n'étaient pas justifiées par d'autres documents dans les propres dossiers de M. Moore.

- [75] En outre, M. Moore utilisait des fonds en fiducie des clients pour payer les frais d'exploitation de TCMR, geste qui allait tout à fait à l'encontre de son obligation de fiduciaire de ces fonds de la clientèle.
- [76] Je détermine donc que le manque général de conformité à la *Loi* de la part de M. Moore, et ses nombreuses violations de ses obligations prévues par la loi à l'égard des fonds de ses clients, font que la reconduction de son permis en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers* est incompatible avec l'intérêt public.

5. Ordonnance

- [77] Le permis de K. Walter Moore en tant que directeur de la société Town & Country Market Realty Ltd., permis n° 136184, est annulé par la présente ordonnance en vertu du paragraphe 10(3) de la *Loi sur les agents immobiliers*.
- [78] Le permis de la société Town & Country Market Realty Ltd., permis n° 114294, est annulé également en vertu du paragraphe 10(2) de la *Loi*.
- [79] En vertu du paragraphe 10(5) de la *Loi*, ni K. Walter Moore ni Town & Country Market Realty Ltd. n'ont 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.
- [80] En vertu du paragraphe 10(7) de la *Loi*, K. Walter Moore et Town & Country Market Realty Ltd. doivent retourner leurs permis annulés sans délai au directeur des services à la consommation.

Fait le 11 janvier 2016.

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