



NEW BRUNSWICK
ENERGY & UTILITIES BOARD

COMMISSION DE L'ÉNERGIE ET DES SERVICES PUBLICS
NOUVEAU-BRUNSWICK

PROVINCE DU NOUVEAU-BRUNSWICK
COMMISSION DE L'ÉNERGIE ET DES SERVICES PUBLICS DU NOUVEAU-BRUNSWICK
DANS L'AFFAIRE CONCERNANT LA LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS, L.N.-B. 2011, CH. 215,
DE LA LOI SUR LES COURTIER EN HYPOTHÈQUES, L.N.-B. 2014, CH. 41, -ET- DE LA LOI SUR
LES VALEURS MOBILIÈRES, L.N.-B. 2004, CH. S-5.5

Instance: MS-001-2021

ENTRE:

**Commission des services financiers et des services aux
consommateurs,**

Requérant,

-et-

John Albert McKellar et 668054 N.B. LTD.

Intimés.

DÉCISION ET ORDONNANCE

PANEL: Christopher J. Stewart, Président
Kenneth McCulloch, c.r., Membre
Michael Pickup, Membre

DATE DE L'AUDIENCE: Le 21 octobre 2025

RAISONS ÉCRITES: Le 28 août 2026

PRÉSENCES: Mark McElman pour le requérant
Personne ne s'est présenté pour les intimés

Table des matières

1	Introduction	1
2	Audience sur les sanctions	2
3	Position de la requérante.....	3
4	Gravité de l’activité reprochée	4
5	Conduite antérieure.....	5
6	Reconnaissance de la gravité de l’activité reprochée et risques pour les clients.....	5
7	Nécessité de dissuader et d’informer	5
8	Facteurs atténuants	5
9	Disposition	6

1 Introduction

- [1] Le 1er avril 2025, le prédécesseur de la Commission, le Tribunal des services financiers et des services aux consommateurs, a rendu une décision dans laquelle il a conclu que l'intimé, John Albert McKellar (« M. McKellar »), avait enfreint certaines dispositions de la *Loi sur les agents immobiliers*. De plus, le Tribunal a conclu que M. McKellar et sa société d'exploitation, 668054 N.B. Ltd., avaient tous deux contrevenu à certaines dispositions de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
- [2] Plus précisément, le Tribunal a statué ce qui suit :
1. En contravention à l'article 2 de la *Loi sur les agents immobiliers*, M. McKellar s'est présenté comme effectuant des opérations immobilières en tant qu'agent, sans être titulaire d'un permis en cours de validité.
 2. En contravention au paragraphe 35a) de la *Loi sur les agents immobiliers*, M. McKellar a tenté de percevoir une commission ou une rémunération pour des services rendus dans le cadre d'opérations immobilières, sans être titulaire d'un permis d'agent au moment où il a rendu les services, et il a perçu une rémunération pour, entre autres, ces activités.
 3. En contravention au paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, M. McKellar a effectué une opération sur valeurs mobilières pour son propre compte ou au nom d'une autre personne, qui constituerait un placement de valeurs mobilières, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus.
 4. En contravention au paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, 668054 N.B. Ltd. a effectué une opération sur valeurs mobilières pour son propre compte ou au nom d'une autre personne, qui constituerait un placement de valeurs mobilières, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus.
- [3] Comme l'a mentionné Me Mark McElman, avocat de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (la « requérante »), dans son Exposé de position, M. McKellar a agi à titre d'agent immobilier sans être titulaire d'un permis dans le cadre de la vente de deux propriétés au Nouveau-Brunswick et a perçu des commissions de 6 000 \$ en lien avec ces activités. L'avocat de la requérante a qualifié la participation de M. McKellar à ces opérations de « chaotique » et a fait valoir, entre autres, que ce dernier avait effectué les opérations sans pouvoir tirer profit des systèmes de commercialisation en ligne. Comme M. McKellar avait déjà été titulaire d'un permis d'agent immobilier, la requérante a fait valoir qu'il aurait dû être pleinement conscient

qu'il avait l'obligation d'obtenir un permis et que le non-respect de cette obligation était non seulement illégal, mais aussi intentionnel.

- [4] De plus, dans le cadre de ces opérations, M. McKellar a rencontré Robert Burke, un homme d'un certain âge et ami de la propriétaire de l'une des propriétés mises en vente, et l'a sollicité afin qu'il avance des fonds d'investissement à sa société d'exploitation, 668054 N.B. Ltd., qui est co-intimée en l'espèce. M. Burke a versé un montant total de 30 936,00 \$ au moyen de trois instruments distincts.
- [5] Malheureusement, M. Burke est décédé en novembre 2023 à la suite d'un accident de vélo, et l'argent qu'il a prêté à M. McKellar et à sa société n'a jamais été remboursé.
- [6] La décision du 1er avril 2025 et l'audience qui l'a précédée portaient exclusivement sur le fond des contraventions alléguées et ne traitaient pas des sanctions à imposer à cet égard. Le Tribunal a ordonné la tenue d'une audience distincte afin d'entendre les arguments des parties quant aux sanctions à imposer, le cas échéant, pour ces contraventions.

2 Audience sur les sanctions

- [7] Étant donné les modifications législatives ayant aboli le Tribunal et transféré sa compétence à la Commission, celle-ci a pris en charge la conduite de l'audience sur les sanctions, qui a été fixée au 21 octobre 2025. L'audience publique sur les sanctions a eu lieu à la date prévue dans la salle d'audience de la Commission. Ni M. McKellar ni la société 668054 N.B. Ltd. n'ont répondu. Ils n'ont produit aucune preuve, n'ont déposé aucun Exposé de position, n'ont comparu ni présenté d'observations.
- [8] La règle 11.9 des *Règles de procédure* de la Commission traite de la possibilité pour un comité d'audience de poursuivre l'audience si une partie ne comparaît pas. Elle prévoit ce qui suit :

Lorsqu'une partie ou une autre personne à qui un *Avis d'audience* a été dûment signifié omet de se présenter à l'audience, celle-ci peut se dérouler en son absence. La partie ou la personne a le droit d'être avisée de toute étape ultérieure de l'instance.

- [9] La règle 11.1 prévoit que le greffier doit signifier un *Avis d'audience* aux parties à l'instance, mais ne précise pas la manière dont cette signification doit être effectuée.
- [10] En l'espèce, après une tentative infructueuse de signifier l'*Avis d'audience* sur les sanctions en mains propres aux intimés, le greffier a choisi de le signifier par courriel, ce

qui constituait un mode de signification acceptable conformément aux règles 3.4(3) et 3.4(7). L'affidavit de signification du greffier, qui indique les modalités de la signification, a été admis en preuve lors de l'audience sur les sanctions et a été coté comme pièce no 3.

- [11] Comme la preuve de la signification aux intimés a été versée au dossier, la Commission a décidé de poursuivre l'audience en l'absence des intimés après avoir conclu que l'Avis d'audience leur avait été dûment signifié.

3 Position de la requérante

- [12] Lors de l'audience sur les sanctions, Me McElman n'a présenté aucun élément de preuve supplémentaire et s'est appuyé sur le dossier de preuve de l'audience sur le fond, dont l'intégralité a été produite en preuve dans la présente instance comme pièce no 4.

- [13] Selon Me McElman, trois questions principales devaient être tranchées dans le cadre de l'audience sur les sanctions :

1. Les intimés devraient-ils faire l'objet d'une interdiction d'accès au marché en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers* et de la *Loi sur les valeurs mobilières*?
2. Les intimés devraient-ils faire l'objet d'une ordonnance leur enjoignant de remettre les sommes obtenues par suite de leurs contraventions à la loi?
3. Les intimés devraient-ils verser une pénalité administrative en vertu de la loi?

- [14] En ce qui concerne l'intimé M. McKellar, en raison de ses contraventions à la *Loi sur les agents immobiliers*, la requérante a demandé qu'une ordonnance soit rendue en vertu des paragraphes 43.7(1) et 43.71(1) lui enjoignant de cesser d'exercer des activités réglementées, de remettre les commissions de 6 000 \$ qu'il a perçues et de verser une pénalité administrative de 4 000 \$.

- [15] En ce qui concerne les deux intimés, M. McKellar et 668054 N.B. Ltd., en raison de leurs contraventions à la *Loi sur les valeurs mobilières*, la requérante a demandé, en vertu des paragraphes 184(1) et 186(1) : une ordonnance leur enjoignant de cesser, de façon permanente ou pendant la période que la Commission juge appropriée, toutes leurs activités de négociation réglementées; une ordonnance portant qu'aucune exemption prévue par le droit des valeurs mobilières ne s'applique à M. McKellar de façon permanente ou pendant la période que la Commission juge appropriée; une ordonnance leur enjoignant de remettre la somme de 30 936 \$ qu'ils ont perçue et de verser une pénalité administrative de 50 000 \$.

- [16] La requérante a cité deux affaires pour appuyer sa position concernant les sanctions appropriées dans la présente affaire : Re : *James A. MacCallum*, 2013 NBSECF 3 (« MacCallum ») et Re : *Limelight Capital Management Ltd.*, 2007 NBSECF 2 (« Limelight »).
- [17] Dans l'affaire *MacCallum*, les ordonnances rendues par l'ancienne Commission des valeurs mobilières étaient fondées sur une entente de règlement, ce qui laisse supposer qu'elles étaient le fruit d'un compromis. Les deux intimés ont fait l'objet d'une interdiction permanente de se prévaloir des exemptions (sauf pour leur propre compte); la personne physique intimée a fait l'objet d'une interdiction de devenir un administrateur ou un dirigeant d'un émetteur, d'une personne inscrite ou d'un gestionnaire de fonds commun de placement; une ordonnance de remise d'une somme de 1 775 000 \$ a été rendue; comme les deux intimés, tant la personne physique que la personne morale, ont été reconnus coupables d'avoir enfreint les mêmes dispositions de la *Loi sur les valeurs mobilières*, ils ont été déclarés solidairement responsables du paiement d'une pénalité administrative de 60 000 \$.
- [18] Dans l'affaire *Limelight*, aucun des intimés n'a témoigné ni présenté d'éléments de preuve. L'ancienne Commission des valeurs mobilières a conclu à une indifférence flagrante à l'égard du droit des valeurs mobilières et a souligné qu'il était important d'envoyer un message sans équivoque afin de faire comprendre qu'aucun comportement frauduleux ne sera toléré. Les intimés ont effectué 50 placements illégaux auprès de 40 investisseurs du Nouveau-Brunswick et ont frauduleusement subtilisé 78 739,99 \$. La Commission a imposé des pénalités administratives d'un montant total de 350 000 \$ ainsi qu'une somme de 10 000 \$ pour les frais d'audience.

4 Gravité de l'activité reprochée

- [19] En l'espèce, les contraventions à la *Loi sur les agents immobiliers* étaient graves. La Commission reconnaît que la participation de M. McKellar aux opérations immobilières peut être qualifiée de chaotique et que ce dernier a effectué les opérations sans pouvoir tirer profit des outils de commercialisation en ligne réservés aux agents autorisés. La Commission conclut qu'à titre d'ancien agent immobilier autorisé qui connaît bien la législation, M. McKellar savait qu'un permis était nécessaire et que ses actes constituaient une violation intentionnelle et délibérée des exigences légales. Les agissements de M. McKellar ne relevaient pas de l'ignorance ou d'une méconnaissance des règles, mais d'une indifférence délibérée à l'égard de celles-ci.
- [20] Les contraventions à la *Loi sur les valeurs mobilières* sont plus graves. La Commission est d'accord avec la requérante pour dire que M. McKellar s'est immiscé dans la vie d'un inconnu, un homme âgé aux moyens modestes, afin de solliciter des placements

importants qui n'ont jamais été remboursés. Les répercussions sur le mode de vie de M. Burke ont été importantes; il a été victime des agissements des intimés.

5 Conduite antérieure

- [21] La Commission estime qu'elle ne dispose d'aucune preuve indiquant que les intimés ont des antécédents de conduite relevant de sa compétence ou de celle de la requérante.

6 Reconnaissance de la gravité de l'activité reprochée et risques pour les clients

- [22] Aucun des deux intimés ne semble avoir reconnu la gravité des activités qui leur sont reprochées, en particulier leurs agissements envers M. Burke et les conséquences qu'il a subies. Aucun des deux intimés n'a pris la peine de se présenter à l'audience sur les sanctions, de rembourser ne serait-ce qu'une partie des sommes en cause ou d'exprimer le moindre remords pour leurs actes. Tous deux se sont enrichis en raison des activités reprochées.
- [23] Il ne s'agit pas ici d'une simple contravention technique n'ayant jamais directement exposé les actifs d'un client à des risques. Au contraire, les agissements des intimés étaient délibérés, et les clients, en particulier M. Burke, en ont subi des conséquences financières directes et graves.

7 Nécessité de dissuader et d'informer

- [24] La Commission est d'accord avec l'argument de Me McElman selon lequel la dissuasion de nature particulière constitue un facteur important tant pour les contraventions à la *Loi sur les agents immobiliers* que pour celles à la *Loi sur les valeurs mobilières*. Il faut dissuader M. McKellar et la société qu'il contrôle de commettre des actes similaires à l'avenir. Ils ont tous deux fait preuve d'une indifférence totale non seulement à l'égard de la présente instance, mais également à l'égard des restrictions réglementaires et de la protection du public que celles-ci sont censées garantir.
- [25] En particulier au regard de la *Loi sur les valeurs mobilières*, la dissuasion de nature générale est également un élément pertinent à prendre en considération, car les placements illégaux comme ceux qui ont eu lieu en l'espèce constituent un risque courant pour les investisseurs de la province.

8 Facteurs atténuants

- [26] La Commission conclut qu'il n'existe tout simplement pas de facteurs atténuants en l'espèce, et encore moins d'éléments de preuve à cet égard.

9 Disposition

[27] En résumé, compte tenu des faits, de la jurisprudence citée et des facteurs de détermination des sanctions indiqués ci-dessus, la Commission est d'avis que, dans l'ensemble, les sanctions demandées par l'avocat de la requérante dans ses observations sont justifiées en l'espèce. La seule exception est que la Commission imposera une pénalité administrative de 30 000 \$ pour les contraventions à la *Loi sur les valeurs mobilières* au lieu de la somme de 50 000 \$ demandée par la requérante. Même si les agissements de l'intimé étaient entièrement répréhensibles et que leurs conséquences pour M. Burke ont été importantes, les sommes d'argent avancées étaient relativement modestes et l'inconduite visait une seule personne pendant une période relativement courte. Sans vouloir minimiser la gravité de l'inconduite des intimés, la Commission considère qu'une pénalité administrative de 50 000 \$ serait appropriée dans des circonstances encore plus graves.

Par conséquent, la Commission rend les ordonnances suivantes :

- a. Conformément à l'alinéa 43.7(1)c) de la *Loi sur les agents immobiliers*, M. McKellar doit immédiatement cesser d'exercer toutes les activités réglementées par la *Loi sur les agents immobiliers*;
- b. Conformément à l'alinéa 43.7(1)i) de la *Loi sur les agents immobiliers*, M. McKellar doit remettre à la Commission la somme de 6 000 \$ qu'il a obtenue par suite de son défaut de se conformer à la *Loi sur les agents immobiliers*, tel qu'il est expliqué aux présentes;
- c. Conformément au paragraphe 43.71(1) de la *Loi sur les agents immobiliers*, M. McKellar doit verser une pénalité administrative de 4 000 \$ à la Commission;
- d. Conformément au sous-alinéa 184(1)c)(i) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, M. McKellar et 668054 N.B. Ltd. doivent cesser d'effectuer des opérations sur valeurs mobilières, sauf pour leur propre compte auprès d'un courtier en valeurs mobilières inscrit;
- e. Conformément à l'alinéa 184(1)d) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, toute exemption prévue par la loi en valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick ne s'applique pas de façon permanente à M. McKellar ni à 668054 N.B. Ltd., mais ceux-ci peuvent effectuer des opérations pour leur propre compte auprès d'un courtier en valeurs mobilières inscrit;

- f. Conformément à l’alinéa 184(1)p) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, M. McKellar et 668054 N.B. Ltd. doivent solidairement remettre à la Commission la somme de 30 936 \$ qu’ils ont obtenue par suite de leur défaut de se conformer à la *Loi sur les valeurs mobilières*; et
 - g. Conformément au paragraphe 186(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, M. McKellar et 668054 N.B. Ltd. doivent solidairement verser une pénalité administrative de 30 000 \$ à la Commission.
- [28] En outre, afin de donner un avis conformément à certaines dispositions de diverses lois sur les valeurs mobilières en vigueur au Canada qui sont semblables au paragraphe 184.1(2) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, la Commission informe par la présente M. McKellar et 668054 N.B. Ltd que les ordonnances rendues dans la présente décision en vertu du sous-alinéa 184 (1)c)(i) et de l’alinéa 184(1)d) de la *Loi sur les valeurs mobilières* peuvent servir de fondement à des ordonnances parallèles dans d’autres provinces et territoires du Canada, y compris des ordonnances qui prennent effet automatiquement par application des lois locales, sans autre préavis.

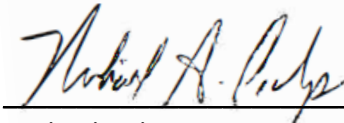
Fait à Saint John, au Nouveau-Brunswick, ce 28^e jour d’août 2026.



Christopher J. Stewart
Président



Kenneth McCulloch
Membre



Michael Pickup
Membre