

Mauvais traitement d'offres multiples

Mme Brown – Auteure de la plainte (représentant initialement l'Acheteur n° 1)

Mme Green – Mise en cause (agente inscriptrice)

Acheteur n° 1

Acheteur n° 2

La plainte découle d'une transaction immobilière – entre l'auteure de la plainte, Mme Brown (représentante de l'acheteur n° 1), et la mise en cause, Mme Green – qui a eu lieu durant la période s'étendant du début de juin 2013 jusqu'au milieu de juillet 2013. Initialement, Mme Brown représentait l'acheteur n° 1 (sans mandat exclusif) et Mme Green était l'agente inscriptrice. La propriété était inscrite au S.I.A.® et Mme Brown avait fait visiter l'acheteur n° 1.

Au nom de l'acheteur n° 1, Mme Brown a déposé un total de trois offres, dont aucune n'a été acceptée par le vendeur. La deuxième offre, pour la somme de 147 000 \$, a été déposée le 18 juin et rejetée le 21 juin. La troisième offre, à 149 000 \$, a été signée le 21 juin et déposée le 22 juin. Le 23 juin, Mme Green a dit à Mme Brown qu'une offre déposée par une autre partie (acheteur n° 2, signée le 20 juin) avait été acceptée le 21 juin. Mme Brown a affirmé qu'elle n'était pas au courant de la situation d'offres multiples et qu'elle en aurait informé son client si elle l'avait su.

Le 10 juillet, afin de confirmer que son client avait perdu l'occasion d'acheter la propriété, Mme Brown a demandé à la mise en cause si toutes les conditions de l'offre acceptée avaient été remplies. La mise en cause lui a répondu que la vente de la propriété avait été confirmée. Le 19 juillet, après avoir remarqué la mention « vendu » sur le bulletin quotidien de la chambre immobilière, Mme Brown a vérifié les données de vente de la propriété auprès de Service Nouveau-Brunswick et a constaté que l'acheteur n° 1 était nommé comme propriétaire.

Lors de l'audience, l'acheteur n° 1 a déclaré qu'après le rejet de son offre en raison de l'acceptation d'une autre offre, il a communiqué avec Mme Green pour savoir s'il y avait la moindre chance qu'il fasse l'acquisition de la propriété. Mme Green lui a répondu que l'offre acceptée était conditionnelle. Par l'intermédiaire de Mme Green, il a fait une quatrième offre, laquelle a été acceptée lorsque l'offre précédente, faite par l'acheteur n° 2, a échoué. Sa déclaration a été appuyée par son épouse, qui a affirmé que son mari et elle avaient décidé de communiquer avec Mme Green après que Mme Brown leur avait dit que la propriété n'était plus disponible.

La mise en cause, Mme Green, a témoigné avoir reçu des offres de deux acheteurs en même temps. Elle a indiqué qu'elle n'avait pas demandé à son client, le vendeur, s'il voulait qu'elle informe toutes les parties de la situation d'offres multiples. Elle n'a pas informé Mme Brown de l'existence de l'autre offre, et elle ne pensait pas être obligée de le faire. L'acheteur n° 1 est entré en contact avec elle afin d'acquérir la propriété et elle a répondu à sa demande en exécutant un double mandat.

Conclusions du Comité

Le Comité a accepté le témoignage de l'auteure de la plainte et de la mise en cause selon lequel il existait, le 21 juin ou vers cette date, une situation d'offres multiples n'ayant pas été communiquée à toutes les parties. Il apparaît que l'offre de 147 000 \$ de l'acheteur n° 1, rédigée par Mme Brown, était encore en vigueur quand l'offre de l'acheteur n° 2 a été déposée. La mise en cause, Mme Green, n'a pas

demandé au vendeur s'il voulait informer l'acheteur n° 1 de l'offre de l'acheteur n° 2 et ainsi donner à l'acheteur n° 1 l'occasion de reconsidérer son offre. Si tel avait été le cas, le prix de vente aurait peut-être augmenté, ce qui aurait été à l'avantage du vendeur. Le Comité estime que la mise en cause, Mme Green, n'a pas respecté ses obligations envers son client en omettant de lui communiquer la situation d'offres multiples. La question se résume donc à savoir si Mme Green a satisfait aux exigences du code en matière de traitement équitable de toutes les parties engagées dans la transaction.

Après avoir considéré tous les témoignages et les documents déposés par les parties, le Comité a déterminé que Mme Green est coupable de deux (2) des trois accusations, Sections 1 et 2, contenues dans l'avis d'audience :

1. elle n'a pas protégé et promu les intérêts de son client et traité équitablement toutes les parties engagées dans la transaction;
2. elle n'a pas protégé et promu les intérêts de son client, car elle a induit en erreur une partie engagée dans la transaction.

Le Comité a déterminé que les actions et le manque de communication de Mme Green dans cette situation d'offres multiples ont induit en erreur une ou plusieurs parties engagées dans la transaction et constituent donc une violation de l'article 2 du Code du secteur immobilier.

Mme Green s'est vue obligée de payer une sanction de 1 000 \$ pour la violation et un montant de 2 000 \$ pour les coûts associés à l'audition. Elle devra également suivre une formation de rattrapage sur le bon traitement des offres multiples (et en payer les coûts).

Le Comité de discipline a mandaté le registraire de publier un résumé de la décision - sans les noms - dans le bulletin de l'AAINB et sur le site Web de l'Association.