

**DÉCISION DU COMITÉ D'AUDIENCE
AU SUJET DE LA PÉNALITÉ**

En ce qui concerne l'audience du Comité de discipline tenue conformément au paragraphe 23(1) de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* (la « Loi ») :

ENTRE

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (l'« Association »)

– et –

Katherine Bacon

Date de l'audience : 26 février 2015, à 10 h, par téléconférence

Lieu de l'audience : Salle de conférence AAINB, Fredericton

Membres du Comité : Jacques Piche, président
Kevin MacDonald
Annette Comeau
Mona Payne
Marc Richard, nommé par le ministère

Ont comparu : Trisha Gallant, conseillère juridique de l'Association
Lise Keenan, conseillère juridique de l'intimée

EN CE QUI concerne les accusations déposées par la conseillère juridique Trisha Gallant, procureure nommée par l'Association :

Pour ce qui est de Katherine Bacon, entre le 25 février 2014 et le 30 mai 2014, les deux dates étant inclusives, Katherine Bacon, une membre tel que défini par la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, chap. 115, L.N.B., 1994 (la « Loi ») :

1. n'a pas traité équitablement toutes les parties à une transaction, malgré qu'il était tenu de le faire par l'article 3 du Code du secteur immobilier, tel que décrit dans la plainte de _____ et _____, datée du 28 mai 2014, et dans la réponse de Katherine Bacon, datée du 19 juillet 2014, commettant ainsi un agissement d'inconduite professionnelle, en violation de l'article susmentionné du Code du secteur immobilier (en vigueur à partir de décembre 2011), punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

Trisha Gallant a présenté le dossier au nom de l'Association.

Lisa Keenan a présenté le dossier au nom de Katherine Bacon.

Le président a lu les accusations et toutes les parties conviennent que le Comité a le pouvoir de procéder à l'audience. M^{me} Keenan confirme que M^{me} Bacon admet l'essentiel des accusations sans audience sur le fond. Le Comité est donc passé à une audience de détermination de la peine.

Le Comité a accepté les éléments de preuve documentaires suivants :

- Élément 1 – Accusations contenues dans l'avis d'audience, comprises dans le livre des documents pertinents.

Résumé des témoignages :

M^{me} Gallant cite l'article 3.9 du Code du secteur immobilier, où on peut lire ce qui suit :
« *Traiter équitablement* » signifie agir de manière honnête et professionnelle.
L'obligation de traiter équitablement ne décharge aucunement l'AGENT IMMOBILIER de respecter ses obligations fiduciaires envers un client et de suivre les directives légitimes de ce dernier.

Elle déclare que la plainte comporte deux volets :

1. Pendant un appel téléphonique avec le plaignant, le 25 mars 2014, M^{me} Bacon a agi de manière non professionnelle.
2. M^{me} Bacon participait aux négociations coordonnées par le gérant et les a menées de mauvaise foi, au détriment du plaignant. Le ton qu'elle a adopté lors de sa réponse est une preuve de son approbation des actions du gérant et de sa faible estime du plaignant.

M^{me} Gallant recommande une amende de 1 000 \$ et un remboursement des coûts de 2 000 \$.

M^{me} Keenan a déclaré que l'appel téléphonique en question était un malentendu en ceci que, même si l'intimée a élevé la voix, elle l'a fait pour être bien comprise et elle n'avait pas l'intention de sembler agressive. Pour ce qui est du deuxième volet, M^{me} Keenan a déclaré que son client étant conscient des gestes posés par son gérant après les faits, mais elle admet, rétrospectivement, les éléments bouillants contenus dans sa réponse. C'est pour cette raison que l'intimée a choisi de passer directement à l'audience de détermination de la peine.

M^{me} Keenan a conclu en disant que le comportement de l'intimée devrait être sanctionné avec une peine correspondant à la portion inférieure de l'échelle, car il n'y a eu aucune intention délibérée de tromperie. Elle a demandé que le Comité tienne compte du fait que l'intimée a admis les accusations quand il prendra sa décision.

Constatations du Comité :

Après examen des éléments de preuve et considération des témoignages des parties, le Comité estime que l'intimée a raté l'occasion de résoudre la situation à l'amiable dès son émergence. Plutôt, son attitude et les gestes posés par le gérant de l'époque ont causé, à partir d'un simple malentendu, une escalade jusqu'à un degré d'animosité incompatible avec ce qu'on serait en droit de s'attendre de la part d'un agent immobilier. Le Comité estime regrettable que le gérant de l'époque n'ait pas été tenu responsable de sa contribution à la plainte, mais il reconnaît que cette personne n'est plus active dans le milieu de l'immobilier. Quoi qu'il en soit, l'intimée a reconnu sa part de responsabilité et elle a admis l'essentiel des accusations, choisissant ainsi de passer directement à une audience de détermination de la peine.

Le Comité ordonne donc ce qui suit, conformément à l'article 23(4) de la Loi :

1. L'intimée Katherine Bacon doit verser à l'Association le montant de 1 000 \$ au titre de pénalité pour la violation susmentionnée dans les trente jours suivant la présente décision. Si ce montant n'est pas reçu dans les trente jours, le titre de membre de l'Association sera automatiquement retiré à l'intimé. Dans ce cas, des frais de réintégration de 250,00 \$ plus TVH s'appliqueront ensuite, conformément aux pratiques courantes de l'AAINB en matière de réintégration des membres.
2. L'intimée Katherine Bacon doit verser à l'Association le montant de 2 000 \$ au titre de remboursement des coûts que l'Association a dû assumer pendant les procédures disciplinaires associées à la violation susmentionnée dans les trente jours suivant la présente décision. Si ce montant n'est pas reçu dans les trente jours, le titre de membre de l'Association sera automatiquement retiré à l'intimé. Dans ce cas, des frais de réintégration de 250,00 \$ plus TVH s'appliqueront ensuite, conformément aux pratiques courantes de l'AAINB en matière de réintégration des membres.
3. Conformément au paragraphe 23(4) (f) de la Loi, le Comité de discipline demande au registraire de publier la décision sur le site Web de l'Association, le www.nbrea.ca.

Conformément au paragraphe 25(1) de la Loi, les intimés peuvent interjeter appel de la présente décision dans les trente (30) jours suivant la date de la décision.

Fait en ce 18^e jour de mars 2015.

Jacques Piche, au nom du Comité