

**DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE  
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 –

Andrew Libby et Louisette Higgins

Date de l'audience : 17 février 2015, à 10 h, par téléconférence

Lieu de l'audience : Chambre de commerce de Fredericton, rue York, Fredericton

Membres du Comité : Alan VanWart, président  
Kevin MacDonald  
Anne Smith  
Karl Merrill  
Marc Richard, nommé par le ministère

Ont comparu : Trisha Gallant, conseillère juridique de l'Association  
Andrew Libby, intimé  
Louisette Higgins, intimée

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

Contre Andrew Libby, entre le 29 juin 2014 et le 30 juillet 2014, les deux dates étant inclusives, Andrew Libby, 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, tel qu'exigé par l'article 3 du Code du secteur immobilier, décrit dans la plainte de [REDACTED], datée du 30 juillet 2014, et dans la réponse d'Andrew Libby, datée du 3 septembre 2014, commettant ainsi un agissement d'inconduite professionnelle, en violation de l'article

susmentionné du Code du secteur immobilier (en vigueur à partir de mai 2011), punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

Et contre Louissette Higgins, entre le 29 juin 2014 et le 30 juillet 2014, les deux dates étant inclusives, Louissette Higgins, membre tel que défini par la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, chap. 115, L.N.B., 1994 (la « *Loi* ») et gérante, tel que défini par la *Loi sur les agents immobiliers*, S.N.B., 1983, chapitre R-1 :

1. n'a pas traité équitablement toutes les parties à une transaction, tel qu'exigé par l'article 3 du Code du secteur immobilier, décrit dans la plainte de [REDACTED], datée du 30 juillet 2014, et dans la réponse d'Andrew Libby et de Louissette Higgins, toutes deux datées du 3 septembre 2014, commettant ainsi un agissement d'inconduite professionnelle, en violation de l'article susmentionné du Code du secteur immobilier (en vigueur à partir de mai 2011), punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*;
2. n'a pas supervisé ou contrôlé les activités d'Andrew Libby, agent immobilier dont elle avait la responsabilité, tel qu'exigé par l'article 21 du Code du secteur immobilier.

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

Andrew Libby et Louissette Higgins ont présenté le dossier en leur propre nom.

Le président a lu les accusations et toutes les parties ont convenu que le Comité a le pouvoir de procéder à l'audience. M. Libby et M<sup>me</sup> Higgins ont admis 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/l'avis d'audience de détermination de la peine

#### **Résumé des témoignages :**

M<sup>me</sup> Gallant a déclaré que les éléments de preuve contenus dans la plainte et la réponse indique que toutes les parties concernées par le dossier partagent un certain degré de responsabilité relativement à la conduite non professionnelle qui a contribué aux circonstances ayant

engendré la plainte. Elle a recommandé une amende de 1 000 \$ et une contribution financière à l'audience de 1 000 \$ pour chaque intimé.

M. Libby a admis que le ton et la formulation de certains de ses courriels étaient problématiques, mais il a soutenu que cela était dû à la contrariété qu'il éprouvait. Selon lui, la situation ne justifiait pas une amende ou une contribution financière à l'audience.

M<sup>me</sup> Higgins a indiqué être d'accord avec M. Libby et a déclaré regretter la formulation de ses courriels, très inhabituelle pour elle, qu'elle attribuait aussi à sa grande frustration. Elle a ajouté qu'elle avait des obligations supplémentaires à titre de gérante et qu'elle était prête à accepter la décision du Comité.

### **Constatations du Comité :**

Après examen des éléments de preuve et considération des témoignages des parties, le Comité estime que la situation aurait pu être évitée si toutes les parties prenantes à la transaction avaient agi de façon professionnelle, comme on est en droit de s'y attendre de la part d'un agent immobilier. Le Comité est d'avis que le ton de la transaction a été donné quand M. Libby a soumis une offre d'achat impliquant une transaction commerciale complexe assortie d'un délai d'irrévocabilité déraisonnable. La transaction exigeante a été davantage compliquée par le fait qu'elle devait se dérouler en été, pendant une longue fin de semaine. Les problèmes de communication subséquents n'ont fait qu'envenimer la situation.

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

1. L'intimé Andrew Libby 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, conformément aux pratiques courantes de l'AAINB en matière de réintégration des membres.
2. L'intimée Louise Higgins 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'intimée. Dans ce cas, des frais de réintégration de 250,00 \$ plus TVH s'appliqueront, conformément aux pratiques courantes de l'AAINB en matière de réintégration des membres.
3. L'intimé Andrew Libby doit verser à l'Association, dans les trente jours suivant la présente décision, le montant de 1 000 \$ au titre de remboursement des coûts que l'Association a dû assumer pendant les procédures disciplinaires associées à la violation

susmentionnée. 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, conformément aux pratiques courantes de l'AAINB en matière de réintégration des membres.

4. L'intimée Louissette Higgins doit verser à l'Association, dans les trente jours suivant la présente décision, le montant de 1 000 \$ au titre de remboursement des coûts que l'Association a dû assumer pendant les procédures disciplinaires associées à la violation susmentionnée. Si ce montant n'est pas reçu dans les trente jours, le titre de membre de l'Association sera automatiquement retiré à l'intimée. Dans ce cas, des frais de réintégration de 250,00 \$ plus TVH s'appliqueront, conformément aux pratiques courantes de l'AAINB en matière de réintégration des membres.
5. 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](http://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 23<sup>e</sup> jour de février 2015.

(signature)

Alan VanWart, président, au nom du Comité