

**DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE
EN CE QUI CONCERNE LA DÉTERMINATION DES FAITS**

En ce qui concerne l'audience du Comité disciplinaire 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 -

Fernand Levesque

Date de l'audience : 10 juin 2015

Lieu de l'audience : Salle de conférence de l'AAINB, 22, rue Durelle, Fredericton, N.-B.

Membres du comité : Jacques Piché, président

Lise Allen

Maria Taylor

Anne Smith

Marc Richard, nommé par le gouvernement

Ont comparu : Trisha Gallant, avocate de l'Association

Andrée Poitras, avocate de l'intimé

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

Entre le 24 juin 2013 et le 15 août 2013 inclusivement, Fernand Levesque, membre de l'Association tel que défini par la Loi :

1. n'a pas protégé et promu les intérêts de ses clients en omettant, à titre d'agent représentant les deux parties, de traiter équitablement toutes les parties à la transaction, comme l'exige l'article 3 du Code du secteur immobilier;
2. N'a pas encouragé les parties à la transaction à obtenir les conseils d'autres professionnels lorsque les conseils demandés dépassent ses compétences, en leur conseillant de renoncer à exiger une inspection de la propriété avant de faire une offre d'achat, contrairement à ce qu'exige l'article 10 du Code de déontologie du secteur immobilier; et

3. N'a pas rendu ses services avec compétence et minutie, conformément aux normes de compétence auxquelles il est raisonnable de s'attendre de la part d'un agent immobilier, contrairement à ce qu'exige l'article 12 du Code du secteur immobilier.

Le tout tel que détaillé dans la plainte, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation desdits articles du Code du secteur de l'immobilier (en vigueur à partir de décembre 2011), et punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

M^{me} Gallant a présenté le dossier au nom de la poursuite.

M^{me} Poitras a présenté le dossier au nom de l'intimé.

Les deux parties ont reconnu la composition et la compétence du Comité pour tenir l'audience et déterminer la plainte.

Le président a expliqué la différence entre une seule audience et une double audience puis indiqué que le Comité avait l'intention de procéder en une seule audience. M^{me} Poitras a indiqué que M. Levesque souhaitait procéder en deux audiences. Le Comité a donc confirmé que le Comité déterminerait la nécessité de tenir une double audience ainsi que de tenir à date ultérieure une audience de détermination des sanctions.

Le Comité a accepté les preuves suivantes :

- Pièce 1 – Avis d'audience;
- Pièce 2 - Classeur des documents pertinents;
- Pièce 3 – Listes/Photos
- Pièce 4 – Liste d'information (noms de fournisseurs)

Outre les preuves indiquées ci-dessus, le Comité a entendu les témoignages de :

- Plaignant, M. D.
- Plaignante M^{me} B. (séquestrée jusqu'à ce qu'elle témoigne)
- L'intimé Fernand Levesque

Résumé des témoignages :

Le plaignant, M. D., a été le premier à témoigner. Il a déclaré avoir communiqué avec l'intimé, M. Levesque, en juin 2013, après avoir vu son nom sur une pancarte immobilière, à New Denmark, au Nouveau-Brunswick. M. Levesque lui a offert de visiter une de ses inscriptions si, après être passé devant en voiture, il le souhaitait. Le samedi, M. D s'est rendu lui-même à la propriété en question. Étant donné que la vendeuse était à l'extérieur pour faire une

vente-débaras, il en a profité pour la rencontrer et visiter rapidement (10 - 15 minutes) la maison et la propriété. Le lundi 24 juin, à environ 9 h 30, les deux plaignants sont retournés à la maison avec M. Levesque pour une visite officielle. La vendeuse est restée sur place pendant toute la visite.

Pendant son témoignage, M. Desjardins a indiqué que, lors de la visite, il n'avait remarqué aucun dommage et que la propriété ressemblait aux photos (pièce 3). Il a ajouté qu'il n'avait pas regardé derrière les rideaux et que la maison était pleine de meubles; il a cependant posé des questions sur l'état des fenêtres et demandé s'il y avait des fuites. La vendeuse a répondu qu'il n'y avait pas de problèmes et que c'était une bonne maison. Lorsque les deux plaignants ont regardé l'extérieur de la maison, M. Lévesque a remarqué que le toit avait l'air en bon état et qu'il n'y avait selon lui aucun problème.

Les plaignants ont alors décidé d'essayer d'acheter le bien; ils se sont rendus dans la cuisine pour préparer l'offre avec M. Levesque. La vendeuse est restée dehors. M. D. a indiqué qu'il voulait faire une offre inférieure au prix de vente, mais que M. Levesque lui avait dit qu'il ne voulait pas insulter la vendeuse en lui faisant une offre inférieure au prix demandé, puisqu'elle avait déjà beaucoup baissé le prix de sa maison, qui était alors de 159 900 \$. M. Lévesque n'a pas recommandé de prix. Les plaignants ont donc décidé d'offrir 158 000 \$, incluant les meubles, ce que M. Levesque a présenté verbalement à la vendeuse qui était encore à l'extérieur. Une convention d'achat et de vente a donc été établie pour 159 000 \$, incluant les meubles, sous réserve de l'obtention du financement nécessaire. L'acheteur n'a pas exigé d'analyse d'eau ou d'inspection du bien. Toutes les parties ont signé la convention d'achat et de vente à 11 h.

Lorsqu'on a demandé à M. D. pourquoi il n'avait pas demandé une analyse d'eau, celui-ci a déclaré que personne n'avait parlé d'une telle analyse. Cette analyse a été effectuée plus tard sur demande de la banque.

Lorsqu'on a demandé à M. D. pourquoi il n'avait pas demandé une inspection de la maison, il a déclaré qu'il avait déjà acheté un certain nombre de biens immobiliers et qu'aucun n'avait été inspecté. Il a dit qu'il avait confiance dans les agents immobiliers et qu'il n'avait jamais eu de problèmes. Il a ajouté que M. Levesque lui avait dit que le coût de l'inspection, c'est-à-dire 500 \$, pourrait être consacré à l'achat de peinture et que celui-ci n'avait pas recommandé ou conseillé de faire faire une inspection.

Lorsqu'on lui a demandé s'il avait vu la Déclaration sur l'état de la propriété (DEP), M. D. a déclaré qu'on ne lui avait pas remis une telle déclaration. Il a indiqué avoir découvert plus tard, alors qu'il procédait à l'inscription de la maison en 2014 pour la vendre, que la vendeuse avait refusé de signer une DEP avant qu'il achète la maison.

On a montré à M. D. un formulaire intitulé « Convention de double mandat », qu'il avait signé. Il a déclaré ne pas se souvenir que M. Levesque lui avait donné des explications sur ce document, mais qu'il avait compris que M. Levesque le représentait lui ainsi que la vendeuse. En outre, il ne se souvenait pas d'avoir eu des explications sur l'obligation de divulgation ou de signer le formulaire « Travailler avec agent immobilier ». M. D. a déclaré que la préparation et que la signature des documents étaient allées très vite et qu'ils sont repartis pour Moncton peu après

11 h.

M. D. a dit qu'il avait parlé avec M. Levesque au moins trois fois entre le 24 juin et le 15 août (jour de la fermeture). Le 13 août, le mercredi avant la fermeture, il a demandé à M. Levesque de faire l'inspection de fermeture pour lui éviter de devoir se déplacer à partir de Moncton. M. Levesque a fait l'inspection et indiqué que la vendeuse était encore en train de déménager et de nettoyer, et que la maison était acceptable et que tous les appareils, le système d'échange d'air, etc. fonctionnaient.

Les plaignants sont arrivés le jour de la fermeture avec leurs meubles pour emménager dans leur maison, à New Denmark. Ils se sont arrangés pour obtenir les clés de M. Levesque, près de son bureau, à Grand-Sault. Comme ils s'approchaient de la maison, ils ont remarqué que les portes étaient toutes ouvertes. M. D. a indiqué avoir été le premier à entrer : la maison était en désordre, il y avait des mouches partout, beaucoup de choses avaient été laissées sur place et il régnait une odeur désagréable. La maison était loin d'être propre, comme ils s'y attendaient, et n'était pas en état pour qu'on y emménage. Ils ont donc appelé leur avocat à Moncton pour mettre fin à la vente, mais on leur a dit qu'il était trop tard et que la fermeture avait eu lieu.

M. D. a donné des explications sur une série de photos montrant le mauvais état de la maison (pièce 2). Il a déclaré qu'un système d'échange de l'air – la maison en possède deux – ne fonctionnait pas, et qu'une importante fuite était apparue au plafond du bureau deux jours après avoir emménagé. M. Levesque est immédiatement venu voir les dégâts après avoir été contacté. M. D. a déclaré que M. Lévesque lui avait dit qu'il n'était pas la peine d'aller devant les tribunaux pour régler la situation, car il connaissait quelqu'un qui avait essayé et qui avait dû déboursier plus d'argent que cela en valait la peine. Il a donné aux plaignants une liste d'entrepreneurs; M. D. a indiqué que cette liste se trouvait à la page 4 de la pièce 4. Un entrepreneur a déterminé que seul le toit avant de la maison avait été remplacé et que la partie arrière avait grand besoin d'être réparé, ce qui devrait coûter 2 500 \$.

L'hiver suivant, les plaignants ont établi que d'autres réparations étaient nécessaires. M. D. a estimé avoir dépensé 16 000 \$ pour des réparations nécessaires imprévues, c'est-à-dire pour le toit, le système d'échange d'air et les fenêtres. Il a dépensé en plus 14 000 \$ pour que la maison soit dans l'état souhaitée.

Pendant le contre-interrogatoire, M. D. a convenu que, puisque M. Lévesque n'avait jamais vécu dans la maison, il avait dû se fier à la parole de la vendeuse quant à l'état de la maison. Lorsqu'on a demandé à M. Levesque pourquoi il ne s'était pas adressé à la vendeuse pour payer les frais de réparation, il a déclaré qu'il s'était fié à M. Levesque pour dire la vérité et que ce dernier n'avait pas pu joindre la vendeuse parce qu'elle n'avait pas laissé de coordonnées.

M. D. a dit qu'il n'avait pas pensé à demander à sa famille d'effectuer l'inspection de fermeture, car il comptait sur les compétences de M. Levesque pour faire cette inspection.

La coplaignante, M^{me} B., était le deuxième témoin. Elle a dit que, pour autant qu'elle pouvait en juger après avoir visité la maison pour la première fois, les photos de la pièce 3 reflétaient l'état de la maison à cette époque. Elle a déclaré que M. Levesque leur avait dit que la maison était

parfaite, que c'était une bonne maison et qu'il n'y avait pas de problème. Pendant toute la visite de la maison, la vendeuse faisait la conversation et qu'en raison de sa présence, elle n'avait pas examiné les lieux autant qu'elle aurait souhaité le faire.

Elle a dit que pendant qu'ils étaient assis à la table de cuisine pour préparer l'offre, M. Levesque leur avait dit que le prix de la maison avait baissé et qu'il était maintenant de 159 900 \$ et qu'ils ne voulaient pas insulter la vendeuse. Pendant la discussion, la vendeuse allait et venait entre la maison et dehors.

M^{me} B. a déclaré que M. Levesque leur avait demandé pour quelles raisons il fallait dépenser 500 \$ dans une inspection quand ce montant pouvait être consacré à l'achat de peinture; il a de plus ajouté que c'était jeter l'argent par les fenêtres. Elle était d'accord avec M. D. quant aux raisons pour lesquelles ils n'avaient pas demandé une inspection et a indiqué que M. Levesque ne leur avait jamais recommandé ou conseiller de le faire.

M^{me} B. a déclaré ne pas savoir ce qu'était une déclaration sur l'état de la propriété et que M. Levesque lui avait dit que la vendeuse savait peu de choses sur l'état de la maison parce que son défunt mari avait pris soin de tout. M^{me} B. ne se souvenait pas d'avoir eu une discussion au sujet de la Convention de double mandat, ni sur l'obligation de divulgation.

Le témoignage de Mme B. correspondait à celui de M. D. en ce qui concerne la raison pour laquelle les plaignants avaient demandé à M. Levesque de faire l'inspection ainsi qu'en ce qui concerne la réponse de ce dernier sur l'état de la maison.

M^{me} B. a décrit l'état de la propriété le jour de la fermeture. Les portes étaient ouvertes, il y avait des mouches, de la nourriture pour animaux, de vieilles chaussures, des boîtes de café pleines de mégots de cigarettes, de la nourriture qui pourrissait dans le réfrigérateur, et les murs étaient sales. Il y avait des taches laissées par des animaux sur la moquette ainsi que des crottes séchées sous le lit. Le matelas, qui faisait partie du mobilier de chambre compris dans la vente, devait être jeté. Les appareils ménagers qui, selon M. Levesque, étaient en état de fonctionnement, ne fonctionnaient pas; certaines fenêtres avaient des problèmes évidents et importants; et il était évident que la vendeuse avait fumé à l'intérieur de la maison, bien qu'elle ait prétendu ne pas l'avoir fait.

M^{me} B. a déclaré avoir déposé une plainte pour s'assurer que personne d'autre ne vive la même chose. Selon elle, M. Levesque n'avait pas été honnête avec eux; elle a de plus confirmé qu'ils ne s'en étaient pas pris à la vendeuse puisque M. Levesque ne pouvait pas la trouver. M^{me} B. a dit avoir eu des problèmes de santé suite au stress engendré par l'achat de la maison.

M. Levesque a déclaré pendant son témoignage que les plaignants l'avaient contacté et qu'après leur avoir montré des propriétés, il leur avait indiqué en avoir une autre. La vendeuse lui avait ensuite dit que M. D. avait visité la maison avec elle le samedi (pendant sa vente-débarras). Un rendez-vous avait été pris par M. Levesque pour montrer la maison le lundi, à 9 h 30. Il comprenait que les plaignants étaient pressés puisqu'ils devaient retourner à Moncton. M. Levesque avait apporté un formulaire d'offre d'achat, parce que les plaignants avaient

indiqué, au moment de prendre rendez-vous, qu'ils souhaitaient faire une offre.

M. Levesque a indiqué que la vendeuse voulait un logement plus petit. Les plaignants, qui étaient très intéressés par les biens meubles, avaient donc indiqué que la vendeuse pouvait laisser tout ce qu'elle ne voulait pas apporter avec elle. M. Levesque a indiqué que les plaignants n'avaient pas posé de questions sur l'état de la maison, et qu'il n'avait pas dit que la maison était en parfait état.

Pendant la préparation de l'offre d'achat, M. Levesque a indiqué avoir dit aux plaignants qu'il n'y aurait pas de déclaration sur l'état de la propriété, car la vendeuse était veuve et ne savait rien de l'état de la maison ou des travaux qui avaient été réalisés. Il a indiqué leur avoir donné le prix d'achat, qui avait récemment baissé; il a ajouté n'avoir jamais dit aux plaignants qu'ils insulteraient la vendeuse en leur faisant une offre inférieure au prix que cette dernière demandait. Les plaignants ont demandé que le mobilier d'une chambre soit compris dans le contrat d'achat, ce que M. Levesque a indiqué dans l'offre. En ce qui concerne l'inspection de la propriété, M. Levesque a indiqué que les plaignants lui avaient dit qu'ils n'avaient jamais fait faire une inspection pour les biens immobiliers qu'ils avaient achetés précédemment. Suggérant alors qu'ils fassent faire une inspection, les plaignants avaient répondu que leur neveu était peut-être en mesure de faire cette inspection. Les plaignants ont cependant décidé, avant que la discussion ne se termine, de ne pas faire faire d'inspection en raison de contraintes de temps. M. Levesque leur avait dit que, selon son expérience, tous les acheteurs faisaient généralement faire une inspection et qu'au cours des cinq dernières années, seuls deux de ses clients avaient refusé de faire faire une inspection. Il a reconnu qu'une inspection aurait permis de déterminer les problèmes liés au bien.

M. Levesque a nié avoir dit que la maison était en parfait état, et avoir dit aux plaignants de ne pas gaspiller de l'argent dans une inspection. Entre la date de l'offre et la date de la fermeture, les plaignants n'ont jamais communiqué avec lui pour faire faire une inspection.

M. Levesque a indiqué, lors du témoignage, avoir expliqué aux plaignants le contrat de l'offre d'achat ainsi que les conditions s'y rapportant. M. Levesque a indiqué avoir expliqué aux plaignants la convention de double mandat sans toutefois lire devant eux l'intégralité du formulaire. Il a déclaré que les plaignants semblaient être à l'aise quant aux modalités de l'offre d'achat, puisqu'ils avaient déjà acheté de nombreux biens.

M. Levesque a déclaré avoir inspecté la maison avant la fermeture, à la demande des plaignants. Le but de cette inspection était de confirmer que les appareils ménagers étaient en bon état de fonctionnement et que tous les éléments énumérés dans l'offre d'achat étaient sur place. La vendeuse était encore en train de faire ses cartons et de nettoyer, mais il a pu examiner les divers appareils ménagers pour confirmer qu'ils fonctionnaient. L'adoucisseur d'eau fuyait, mais la vendeuse avait promis de le faire réparer. M. Levesque a reconnu que même s'il était allé dans chaque pièce, il n'avait pas vérifié dessous les lits ou derrière les rideaux. Il a indiqué que l'inspection de clôture n'était pas quelque chose que les agents immobiliers faisaient couramment, mais qu'il avait accepté pour rendre service aux plaignants. Selon lui, la maison était dans l'état dans lequel une maison se trouve habituellement lorsque ses occupants déménagent; il a ajouté que pour lui elle n'était pas en désordre.

Deux jours après la fermeture, M. Levesque a indiqué avoir rendu visite aux plaignants; ces derniers lui avaient alors dit que la maison était très sale. Pour M. Lévesque, la maison n'avait pas l'air différente de ce à quoi elle ressemblait sur les photos prises pour l'inscrire à la vente. Il savait que la vendeuse fumait, mais celle-ci n'avait jamais fumé à l'intérieur de la maison pendant les nombreuses visites qu'il avait effectuées pendant qu'elle était en vente. Il avait accompagné M. D. pour voir le toit arrière de la maison de plus près et avait été surpris de constater que cette partie du toit n'était pas dans le même état que le toit avant de la maison.

En ce qui concerne la pièce 4, M. Levesque a indiqué qu'il donne habituellement cette liste à ses clients, qui contient les noms d'artisans locaux, mais qu'il avait oublié de le faire le 24 juin au moment de traiter avec les plaignants. Il leur avait cependant remis la liste en question lorsque le toit fuyait, deux jours après la clôture.

M. Levesque a déclaré n'avoir jamais eu de problèmes avec des clients auparavant, qu'il avait fait son travail d'agent immobilier comme il le fallait et qu'il s'était senti mal lorsqu'il avait vu que seule la moitié du toit était faite.

Pendant son contre-interrogatoire, M. Levesque a indiqué que lorsqu'il avait préparé l'inscription de la maison, il était au courant d'un seul problème, c'est-à-dire la fuite de l'adoucisseur, que la vendeuse avait promis de faire réparer. Selon lui, tout semblait être en bon état de fonctionnement; il n'avait remarqué aucun problème. La vendeuse avait refusé de signer la déclaration sur l'état de la propriété. Il a reconnu ne pas avoir indiqué aux plaignants que la maison avait 21 ans et qu'une déclaration sur l'état de la propriété n'avait pas été rédigée.

Pendant la préparation de l'offre, M. Levesque a indiqué que les plaignants avaient déclaré ne pas vouloir insulter la vendeuse avec le prix de l'offre. Il a convenu que la préparation du document était allée très vite, puisque les plaignants voulaient reprendre le chemin du retour; il a de plus indiqué que bien qu'il soit important que les clients comprennent les documents qu'ils signent, à sa connaissance, aucun agent immobilier ne lisait chaque convention d'achat dans son intégralité.

En ce qui concerne l'inspection de clôture, M. Levesque a indiqué qu'il n'était pas habituel pour lui de faire ce type d'inspection, mais qu'il avait accepté de bonne foi, en guise de faveur. Il a indiqué que ce type d'inspection se fait généralement la soirée précédant la clôture. Lorsqu'on lui a demandé pourquoi il n'avait pas accompagné les plaignants à leur nouvelle maison le jour de la clôture, M. Levesque a répondu que l'avocat remet normalement les clés au client et qu'il n'est pas habituel de se rendre à la maison avec les nouveaux propriétaires.

Observations :

M^{me} Gallant a indiqué que l'intention du Code du secteur immobilier (mai 2011) est de définir les normes auxquelles le public peut s'attendre quant à la déontologie professionnelle d'un agent immobilier. Les actions de M. Levesque doivent par conséquent être examinées en fonction de ces normes.

M^{me} Gallant a fait les observations suivantes :

Article 3 : Même dans la situation difficile de double mandat, un agent immobilier doit traiter équitablement toutes les parties à une opération. M. Levesque a violé cet article comme suit :

- 1) Si le Comité croit les plaignants en ce qui concerne la détermination du montant de l'offre, M. Levesque n'a pas alors promu leurs intérêts supérieurs.
- 2) L'inspection que M. Levesque a faite avant la clôture n'était pas rigoureuse; il aurait dû d'ailleurs recommander qu'une autre personne s'en charge.
- 3) Il a effectué l'inspection deux jours avant la clôture, alors que la vendeuse n'avait pas terminé son déménagement. Il aurait dû se rendre à la maison une seconde fois pour s'assurer qu'elle était en bon état.

Article 10 : M. Levesque aurait dû recommander aux plaignants d'obtenir des conseils professionnels, notamment pour l'inspection de la propriété.

Article 12 : En traitant rapidement les documents et en omettant de les expliquer en détail, en particulier la Convention de double mandat, M. Levesque n'a pas rendu ses services avec compétence et minutie.

M^{me} Poitras a fait valoir qu'il s'agit d'une situation dans laquelle l'acheteur doit être vigilant. M. Levesque a suggéré aux plaignants de faire inspecter la maison, mais que leur décision avait été basée sur des contraintes de temps. M. D., qui avait déjà beaucoup d'expérience comme acheteur, a reconnu n'avoir jamais dépensé d'argent pour faire des inspections, bien qu'il s'agisse d'une pratique courante. M. Levesque ne leur avait pas dit de renoncer à l'inspection; de plus, ils auraient dû savoir qu'une inspection était importante.

Elle a déclaré que M. Levesque avait agi de bonne foi en effectuant la vérification des appareils ménagers avant la clôture. Il avait dû composer avec les informations qu'il possédait et n'avait pas induit les plaignants en erreur.

M^{me} Poitras a indiqué que si la préparation et la signature des documents avaient été effectuées à la hâte, c'était parce que les plaignants étaient pressés de rentrer à Moncton. Les plaignants ont indiqué comprendre les conditions du mandat double.

En conclusion, M^{me} Poitras a déclaré que M. Levesque avait agi en conscience dans ses efforts de servir les deux parties.

Conclusions :

Après avoir examiné tous les éléments de preuve et entendu les arguments des parties, le Comité détermine que Fernand Levesque est coupable de toutes les accusations contenues dans l'avis d'audience (pièce 1). Le Comité est d'accord avec les observations que M^{me} Gallant a faites pendant sa présentation finale et détermine que les actions de M. Levesque constituent une faute professionnelle.

Le Comité accepte le témoignage des plaignants comme preuve que M. Levesque n'a pas promu leurs intérêts et n'a pas fait preuve d'impartialité, comme l'exigeaient les obligations relatives au double mandat. M. Levesque a exprimé une opinion au moment où une offre d'achat été envisagée et a traité les documents de manière hâtive. Il n'a pas fortement conseillé aux plaignants de faire inspecter la maison, notamment parce qu'il n'y avait pas de déclaration sur l'état de la propriété; il n'a pas non plus veillé à ce qu'une dernière inspection soit effectuée en bonne et due forme une fois la maison vacante. M. Levesque a omis de veiller à ce que tous les aspects de la transaction soient traités professionnellement et équitablement pour les deux parties.

Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, M. Levesque peut faire appel dans les trente (30) jours suivant la date de la décision.

EN DATE DU ____ juin 2015.

Jacques Piché, président, au nom du Comité.