

**DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE  
RELATIVEMENT AUX SANCTIONS**

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 -

Ellis Levine

Date de l'audience : 24 juin 2015, 14 h, par téléconférence

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

Membres du Comité : Kevin MacDonald, président  
Karl Merrill  
Charlene Savoie  
Maria Taylor  
Edouard Allain, nommé par le gouvernement

Comparutions : Trisha Gallant, avocate de l'Association  
Ellis Levine, intimé

RELATIVEMENT aux accusations suivantes soumises par Trisha Gallant, procureure nommée par l'Association :

Vers le 28 juillet 2014, Ellis Levine, un membre tel que défini par la *Loi*, n'a pas traité équitablement avec toutes les parties d'une transaction ni conduit ses affaires de manière à éviter d'entrer en litige avec un autre agent, le tout étant exposé dans la plainte, commettant de ce fait un acte d'inconduite professionnelle, en violation des articles 3.9 et 26.1 du Code de déontologie du secteur immobilier (en vigueur à partir de mai 2011), et punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

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

Ellis Levine s'est représenté lui-même.

Le président a lu les accusations et toutes les parties ont reconnu la compétence du Comité pour tenir l'audience. M. Levine a confirmé qu'il a admis les faits des accusations sans demander une audience sur le fond. Le Comité a donc tenu une audience sur les sanctions.

Le Comité a accepté la preuve documentaire suivante :

- Pièce 1 – Accusation telle que contenue dans l'avis d'audience.

### **Représentations :**

M<sup>me</sup> Gallant a présenté un résumé des faits. Le plaignant allègue que, lors d'une rencontre avec M. Levine (l'agent de l'acheteur) pour discuter d'une offre, M. Levine a fait usage de violence verbale et l'a poussé et bousculé lorsqu'il a voulu partir. Des témoins ont déclaré avoir entendu les deux parties hausser la voix, alors que l'intimé a utilisé un langage vulgaire envers le plaignant. Un des témoins a déclaré avoir vu l'intimé bloquer la porte et pousser le plaignant.

M<sup>me</sup> Gallant a déclaré que M. Levine a indiqué, dans sa réponse, qu'il se trouvait dans le bureau du plaignant pour agir au nom de l'acheteur. Il a demandé au plaignant d'inclure une lettre avec l'offre, et allègue que le plaignant a refusé de le faire. Lorsque M. Levine a demandé à récupérer la lettre, le plaignant a refusé. M. Levine a nié avoir utilisé un langage vulgaire et avoir bousculé le plaignant; il a admis qu'une altercation s'en est suivie et a maintenu qu'il a été provoqué. À ce jour, M. Levine n'a pas déposé de plainte contre le plaignant. Il a reconnu qu'il aurait pu agir d'une manière plus professionnelle dans cette circonstance, tout comme aurait pu le faire le plaignant.

M<sup>me</sup> Gallant a mentionné les deux articles du Code de déontologie du secteur immobilier inclus dans les accusations. L'article 3.9 prévoit qu'un agent doit traiter équitablement avec toutes les parties en agissant de manière honnête et professionnelle. L'article 26 porte sur l'obligation d'un agent de conduire ses affaires de manière à éviter d'entrer en litige avec ses collègues.

M<sup>me</sup> Gallant a reconnu la décision de M. Levine de procéder à une audience sur les sanctions, évitant ainsi les coûts d'une audience complète, de même que le fait que les deux parties ont joué un rôle dans l'altercation. Elle a recommandé que le Comité considère une amende de 500 \$ et un remboursement des frais de 500 \$.

Ellis Levine s'est représenté lui-même. Il a déclaré avoir été embarrassé par cet incident, mais estime en être la victime, et non l'auteur. Il est d'avis que le processus était vicié, que la médiation aurait dû être une option à considérer et que le problème n'aurait pas dû se rendre jusqu'à une audience. Il a cité son dossier vierge, ses nombreuses années d'expérience dans l'immobilier, et son expertise dans l'immobilier commercial.

M. Levine a déclaré qu'il estimait que l'immeuble était surévalué et il a préparé une analyse comparative du marché (ACM). Il est allé au bureau du plaignant pour déposer une offre d'achat au nom de son acheteur et a demandé que son ACM ainsi qu'une lettre d'accompagnement soient incluses. Il a dit que le plaignant lui a répondu « Je ne vais pas présenter ça ». M. Levine a dit qu'il a demandé à récupérer la lettre, mais que le plaignant a encore refusé. M. Levine a admis qu'une altercation s'en est suivie, durant laquelle le plaignant l'a traité de « vieux bonhomme ».

M. Levine a nié avoir employé un langage vulgaire et s'est dit malheureux de cet incident. Il s'est excusé, en précisant que ce genre de comportement ne lui est pas habituel et que cela ne se reproduirait plus.

### **Constatations :**

Après avoir examiné la preuve, et étant donné la décision de l'intimé de procéder à une audience sur les sanctions de même que les représentations des parties, le Comité a conclu que l'intimé est coupable de manquement aux articles du Code de déontologie du secteur immobilier indiqués dans les accusations.

Le Comité ordonne par les présentes, conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, les mesures suivantes :

1. L'intimé, Ellis Levine, devra verser à l'Association, dans les 30 jours suivant la date de la présente décision, la somme de 500 \$ en guise de sanction pour le manquement précédemment mentionné. Si le paiement de la sanction n'est pas reçu dans un délai de 30 jours, l'adhésion à l'Association sera automatiquement suspendue. Des frais de réintégration de 250 \$ plus TVH s'appliqueront alors, conformément à la pratique normale de réintégration de l'AAINB.
2. L'intimé, Ellis Levine, devra verser à l'Association, dans les 30 jours suivant la date de la présente décision, la somme de 500 \$ en guise de remboursement des frais encourus par l'Association durant la poursuite pour le manquement précédemment mentionné. Si le paiement du remboursement des coûts n'est pas reçu dans un délai de 30 jours, l'adhésion à l'Association sera automatiquement suspendue. Des frais de réintégration de 250 \$ plus TVH s'appliqueront alors, conformément à la pratique normale de réintégration de l'AAINB.
3. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le Comité de discipline demande au greffier de publier la présente décision sur le site Web de l'AAINB : [www.nbrea.ca](http://www.nbrea.ca).

En vertu du paragraphe 25(1) de la *Loi*, l'intimé peut faire appel de cette décision dans un délai de trente (30) jours suivant la date de la décision.

En date du \_\_\_\_\_ juillet 2015.

---

Kevin MacDonald, président, pour le Comité