

Dossiers 2016-001 et 2016-002

**DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE
RELATIVEMENT AUX SANCTIONS**

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 -

Devon Ramsay et Nancy MacPherson

Date de l'audience : le 17 novembre 2016, à 11 h, par téléconférence

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

Membres du comité : Karl Merrill, président
Kevin MacDonald
Lise Allen
Mona Payne
Marc Richard, nommé par le gouvernement

Ont comparu : John Townsend, c. r., avocat de l'Association
Devon Ramsay, intimé, se représentant lui-même
Nancy MacPherson, intimée, se représentant elle-même

Le président a indiqué qu'une audience préliminaire avait eu lieu entre l'avocat de l'Association, les intimés ainsi que leur gestionnaire, Dwayne Hayes, au cours de laquelle M. Ramsay et M^{me} MacPherson avaient tous deux convenu d'une audience conjointe, vu que les incidents, la plaignante et les accusations étaient les mêmes pour la plainte 2016-001 Ramsay et la plainte 2016-002 MacPherson. M. Townsend, M. Ramsay et M^{me} MacPherson ont confirmé cette entente.

Toutes les parties ont reconnu la compétence du Comité quant à la tenue de l'audience.

Le président a lu les accusations inscrites dans les avis d'audience que John Townsend, avocat de l'Association, a présentés :

Plainte 2016-001 :

Entre décembre 2015 et janvier 2016, Devon Ramsay, AGENT IMMOBILIER, n'a pas traité équitablement toutes les parties à une transaction, ne s'est pas assuré que toutes les publicités et annonces rendaient fidèlement compte du bien foncier, et n'a pas respecté l'agence et les obligations contractuelles d'autres AGENTS IMMOBILIERS en modifiant, sans y être autorisé, les dates d'expiration indiquées dans les Conventions d'inscription conclues entre divers propriétaires de biens fonciers et Royal LePage Atlantic; lesquelles modifications devaient profiter à Devon Ramsay, au détriment de Royal LePage Atlantic.

Le tout tel que détaillé dans la plainte de [REDACTED], datée du 15 janvier 2016, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation des articles 3, 13 et 20 du Code du secteur de l'immobilier (en vigueur à partir de mars 2015), et punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

L'accusation, contenue dans l'avis de l'audience disciplinaire relative à la Plainte 2016-001, a été versée au dossier comme pièce n° 1.

Plainte 2016-002 :

Entre décembre 2015 et janvier 2016, Nancy MacPherson, AGENTE IMMOBILIÈRE, n'a pas traité équitablement toutes les parties à une transaction, ne s'est pas assurée que toutes les publicités et annonces rendaient fidèlement compte du bien foncier, et n'a pas respecté l'agence et les obligations contractuelles d'autres AGENTS IMMOBILIERS en modifiant, sans y être autorisée, les dates d'expiration indiquées dans les Conventions d'inscription conclues entre divers propriétaires de biens fonciers et Royal LePage Atlantic; lesquelles modifications devaient profiter à Nancy MacPherson, au détriment de Royal LePage Atlantic.

Le tout tel que détaillé dans la plainte de [REDACTED], datée du 15 janvier 2016, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation des articles 3, 13 et 20 du Code du secteur de l'immobilier (en vigueur à partir de mars 2015), et punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

L'accusation, contenue dans l'avis de l'audience disciplinaire relative à la Plainte 2016-002, a été versée au dossier comme pièce n° 2.

Les intimés, M. Ramsay et M^{me} MacPherson, ont confirmé vouloir reconnaître la matérialité des plaintes relatives à l'article 20 ainsi que tenir l'audience sur les sanctions. Les deux intimés ont

indiqué comprendre que selon l'audience préliminaire, les accusations relatives aux articles 3 et 13 devaient être retirées.

M. Townsend a confirmé qu'il souhaitait modifier les avis de l'audience disciplinaire et retirer les références aux articles 3 et 13 du Code du secteur immobilier.

Le président a accepté de procéder à une audience des sanctions et a lu les accusations telles que modifiées.

Entre décembre 2015 et janvier 2016, Devon Ramsay et Nancy MacPherson, AGENTS IMMOBILIERS, n'ont pas respecté l'agence et les obligations contractuelles d'autres AGENTS IMMOBILIERS en modifiant, sans y être autorisés, les dates d'expiration indiquées dans les Conventions d'inscription conclues entre divers propriétaires de biens fonciers et Royal LePage Atlantic; lesquelles modifications devaient profiter à Devon Ramsay et à Nancy MacPherson, au détriment de Royal LePage Atlantic.

Le tout tel que détaillé dans la plainte de [REDACTED], datée du 15 janvier 2016, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation de l'article 20 du Code du secteur de l'immobilier (en vigueur à partir de mars 2015), et punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

Les accusations modifiées ont été versées au dossier et constituent la pièce 3.

Les intimés, M. Ramsay et M^{me} MacPherson, ont accepté les accusations modifiées.

Observations :

M. Townsend a indiqué que suite à l'audience préliminaire, lui et les intimés avaient accepté de présenter des observations conjointes au sujet des sanctions et des coûts, c'est-à-dire : une sanction de 1 500 \$ et une évaluation des coûts de 500 \$ pour chaque intimé. Il a indiqué que le Comité doit être convaincu que cette entente est raisonnable et dans l'intérêt public. Il a également indiqué que l'audience préliminaire avait été productive et que les intimés avaient reconnu que les AGENTS IMMOBILIERS ne peuvent pas modifier les Conventions d'inscription pour leur profit et que lesdites conventions sont la propriété de l'agent.

M. Townsend a fait remarquer que même si les intimés avaient mal agi, leurs actions n'avaient nui à quiconque. Il a suggéré que l'amende proposée à chaque intimé, c'est-à-dire 1 500 \$, correspondait à la gravité des faits, et que l'amende maximale, c'est-à-dire 5 000 \$, est réservée aux infractions les plus graves.

M. Townsend a indiqué que les coûts de l'Association avaient été réduits, car les intimés avaient coopéré et accepté une audience conjointe sur les sanctions. Selon lui, l'évaluation des coûts de 500 \$ imposée à chaque intimé était raisonnable.

M. Ramsay et M^{me} MacPherson ont tous deux confirmé être d'accord avec les conditions des observations conjointes présentées par M. Townsend.

Conclusions :

Après avoir examiné les arguments des parties, le Comité a approuvé les conditions des observations conjointes.

Le Comité ordonne donc ce qui suit, conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi* :

1. Que l'intimé, Devon Ramsay, verse à l'Association la somme de 1 500 \$ en guise de sanction, dans les 30 jours suivant la date de la présente décision. Si ladite somme n'est pas versée dans ce délai de 30 jours, l'adhésion de Devon Ramsay à l'Association sera automatiquement suspendue. Des droits de réintégration de 250 \$, TVH en sus, lui seront alors demandés, conformément à la procédure normale de l'AAINB en matière de rétablissement du titre de membre;
2. Que l'intimée, Nancy MacPherson, verse à l'Association la somme de 1 500 \$ en guise de sanction, dans les 30 jours suivant la date de la présente décision. Si ladite somme n'est pas versée dans ce délai de 30 jours, l'adhésion de Devon Ramsay à l'Association sera automatiquement suspendue. Des droits de réintégration de 250 \$, TVH en sus, lui seront alors demandés, conformément à la procédure normale de l'AAINB en matière de rétablissement du titre de membre;
3. L'intimé, Devon Ramsay, devra verser à l'Association, dans les 30 jours suivant la date de la présente décision, la somme de 500 \$ afin de rembourser les frais encourus par l'Association relativement à la procédure. Si ladite somme n'est pas versée dans ce délai de 30 jours, l'adhésion de Devon Ramsay à l'Association sera automatiquement suspendue. Des droits de réintégration de 250 \$, TVH en sus, lui seront alors demandés, conformément à la procédure normale de l'AAINB en matière de rétablissement du titre de membre;
4. L'intimée, Nancy MacPherson, devra verser à l'Association, dans les 30 jours suivant la date de la présente décision, la somme de 500 \$ afin de rembourser les frais encourus par l'Association relativement à la procédure. Si ladite somme n'est pas versée dans ce délai de 30 jours, l'adhésion de Nancy MacPherson à l'Association sera automatiquement suspendue. Des droits de réintégration de 250 \$, TVH en sus, lui seront alors demandés, conformément à la procédure normale de l'AAINB en matière de rétablissement du titre de membre;
5. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le Comité disciplinaire demande à la greffière de publier la décision sur le site Web de l'Association, au www.nbrea.ca.

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

En DATE du 5 decembre 2016.

(signature sur la version anglaise)

Karl Merrill, président, au nom du Comité.