

2013-026

**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 -

Roxanna Trottier

Date de l'audience : 3 juin 2015, 10 h

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

Membres du Comité : Alan Van Wart, président
Karl Merrill
Lise Allen
Mona Payne
Edouard Allain, nommé par le gouvernement

Comparutions : Trisha Gallant, avocate de l'Association
Roxanna Trottier, intimée

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

Entre novembre 2012 et mars 2013, ces dates étant inclusives, Roxanna Trottier, un membre tel que défini par la *Loi*, a omis de divulguer des faits relatifs à une propriété, qu'un agent immobilier circonspect aurait découverts afin d'éviter l'erreur ou les fausses représentations, comme il est exposé dans la plainte, commettant de ce fait un acte d'inconduite professionnelle, en violation de l'article 4 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*.

2.

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

M^{me} Trottier s'est représentée elle-même.

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

M^{me} Trottier a confirmé qu'elle 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, incluse dans la pile intitulée « 2013-026 Documents de l'audience Trottier »

Représentations :

M^{me} Gallant a déclaré que M^{me} Trottier, à titre d'agent inscripteur, n'a pas pris les mesures nécessaires pour connaître toute l'information se rapportant à la thermopompe dans une résidence achetée par la plaignante. Contrairement à ce que la plaignante croyait acheter, la thermopompe n'était en réalité qu'un appareil de climatisation. Même si M^{me} Trottier n'a pas semblé induire intentionnellement la plaignante en erreur, elle a omis de divulguer des faits et n'a pas tenu à jour ses connaissances relatives à la technologie, contrairement à ce que doit faire un professionnel de l'immobilier circonspect, et elle a donc été accusée d'avoir enfreint l'article 4 du Code de déontologie du secteur immobilier.

M^{me} Gallant a recommandé une amende de 250 \$. Elle a indiqué que les frais estimés de l'audience représentaient environ 2 000 \$ et a suggéré un remboursement de 250 \$.

M^{me} Trottier a accepté les recommandations de M^{me} Gallant.

On a souligné que l'agence de M^{me} Trottier a depuis mis sur pied des séances de formation sur la technologie des thermopompes et a collaboré avec Greater Moncton REALTORS® du Grand Moncton pour modifier la liste des propriétés S.I.A.® de façon à améliorer l'exactitude des données à cet égard.

M^{me} Gallant a salué et loué cette initiative et elle a suggéré que le Comité tienne compte de cette information.

Constatations :

Le Comité a considéré la preuve et les représentations des parties. Même s'il sait gré à M^{me} Trottier d'avoir assumé la responsabilité de ses actes et choisi une audience sur les sanctions, ce qui réduit les coûts pour l'Association, le Comité était d'avis que le litige aurait pu être résolu aux stades préliminaires, avant le dépôt d'une plainte.

3.

Le Comité a reconnu l'importance de l'exactitude des données concernant les propriétés S.I.A.® et le défi de fournir une information suffisante, plus particulièrement en ce qui a trait aux technologies en évolution constante. Il encourage toutes les agences locales à demeurer vigilantes à cet égard.

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

1. L'intimée, Roxanna Trottier, devra verser à l'Association, dans les 30 jours suivant la date de signature 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 ce délai de 30 jours, l'adhésion à l'Association sera automatiquement suspendue. Des frais de réintégration de 200 \$ plus TVH s'appliqueront alors, conformément à la pratique normale de réintégration de l'AAINB.
2. L'intimée, Roxanna Trottier, devra verser à l'Association, dans les 30 jours suivant la signature de la présente décision, la somme de 500 \$ en guise de remboursement des frais engagés par l'Association durant la poursuite pour le manquement précédemment mentionné. Si le paiement de ce montant n'est pas reçu dans ce délai de 30 jours, l'adhésion à l'Association sera automatiquement suspendue. Des frais de réintégration de 200 \$ 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.

En vertu du paragraphe 25(1) de la *Loi*, M^{me} Trottier peut faire appel de cette décision dans un délai de trente (30) jours suivant la date de la décision.

En date du ____ juin 2015.

Alan Van Wart, président, pour le Comité