

2017-018

**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 -

Barkley Bauer
DÉFENDEUR

Date de l'audience : 13 juin 2018 à 10 h

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

Membres du comité : Jacques Piché, président
Mona Payne, par téléconférence
Kevin MacDonald
Karl Merrill, par téléconférence
Paul Blanchard, nommé par le gouvernement

Ont comparu : John Townsend, c. r., avocat de l'Association
Kelly Vanbuskirk, avocate de M. Bauer

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Personnes présentes : M. Townsend, M^{me} Carolyn Cameron (greffière) et M^{me} Jill Melles (sténographe judiciaire), M. Piché, M. MacDonald et M. Blanchard.

Par téléconférence : M. Bauer, M. Vanbuskirk, M^{me} Payne et M. Merrill.

Le président lit les accusations figurant dans l'avis d'audience que John Townsend, avocat de l'Association, a soumis :

Entre le 5 avril et le 13 octobre 2017, les deux dates étant incluses, Barkley Bauer, membre de l'Association, au sens de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, figurant au chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la *Loi*) :

1. a omis de protéger les intérêts de sa cliente;
2. a omis de rendre à sa cliente des services avec compétence et minutie;
3. a adopté une conduite honteuse, non professionnelle ou indigne d'un courtier ou d'un agent immobilier.

Le tout tel que détaillé dans la plainte de Jennifer Young, datée du 12 septembre 2017, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation des articles 3, 12 et 21 du Code du secteur de l'immobilier (en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2008), punissables en vertu du paragraphe 23(4) de la *Loi*.

Les accusations figurent dans l'avis de l'audience disciplinaire daté du 4 juin 2018 (plainte 2017-018); ledit avis a été versé au dossier comme pièce n° 1.

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

M. Vanbuskirk confirme au nom du défendeur, M. Bauer, que ce dernier souhaite passer à l'audience sur les sanctions sans audience sur le bien-fondé des accusations.

Observations :

M. Townsend indique que suite aux consultations préalables à l'audience, M. Vanbuskirk (au nom du défendeur) ainsi que lui-même ont convenu de présenter des observations conjointes comprenant un exposé conjoint des faits.

La greffière consigne les observations conjointes (intitulées « Entente »), datées du 12 juin 2018, comme pièce no 2, ainsi que l'exposé conjoint des faits, également daté du 12 juin 2018, comme pièce no 3.

M. Townsend présente un quatrième document au sujet duquel il précise qu'il s'agit d'une correction de la vérification d'adhésion, car une date indiquée dans le document de vérification inclus dans l'exposé conjoint des faits (1) – pièce no 3 – était inexacte. Ce quatrième document est enregistré comme pièce no 4.

M. Townsend indique que les comités disciplinaires ou les tribunaux devraient accepter les

présentations conjointes, à moins qu'il ne puisse être démontré que la proposition est déraisonnable ou contraire à l'intérêt public. Il explique qu'une présentation conjointe ne vise pas à retirer au Comité disciplinaire le pouvoir de prendre des décisions, et ajoute qu'une présentation conjointe constitue la preuve d'un degré élevé de coopération entre les parties pendant qu'elles travaillent de manière responsable et raisonnable à la résolution de problèmes. Il rappelle que le Comité disciplinaire conserve le pouvoir discrétionnaire de refuser les conditions de la proposition conjointe seulement si ces conditions sont déraisonnables ou contraires à l'intérêt public.

M. Townsend indique que M. Bauer est prêt à reconnaître la matérialité de la plainte et accepte de payer une amende de 1 000 \$ ainsi que des frais d'audience de 1 000 \$, au plus tard le 13 août 2018.

Répondant à une question posée par un membre du comité, M. Townsend explique que le montant de l'amende et des frais d'audience a été établi en tenant compte du degré de coopération dont a fait preuve le défendeur ainsi que de la gravité de la violation, compte tenu de la pénalité maximale (5 000 \$) prévue à l'alinéa 23(4)d) de la *Loi*.

M. Townsend recommande que le Comité disciplinaire accepte la présentation conjointe telle quelle.

M. Vanbuskirk indique être d'accord avec le résumé que M. Townsend fait des présentations conjointes, au regard de la loi. Il ajoute que lorsqu'un organisme de réglementation et un défendeur parviennent à une entente raisonnable, le Comité disciplinaire devrait prendre ladite entente au sérieux.

M. Vanbuskirk clarifie certains points au nom de M. Bauer. Il fait remarquer que M. Bauer a détenu un permis de courtier immobilier en Ontario de 1989 à octobre 2003 avant d'obtenir un permis au Nouveau-Brunswick en octobre 2003.

M. Vanbuskirk explique que son client prend l'affaire très au sérieux, c'est pourquoi il a accepté la présentation conjointe. M. Bauer souhaite procéder malgré l'erreur concernant la date de sa réintégration en 2017; il a apprécié que l'erreur ait été rectifiée.

M. Vanbuskirk fait remarquer qu'aucun élément ne prouve que Bridgewater Bank a subi une perte financière à la suite des actions de M. Bauer, mais M. Bauer reconnaît qu'il aurait pu gérer la situation différemment et qu'il est conscient de ses responsabilités d'agent immobilier. M. Vanbuskirk indique que M. Bauer travaille depuis longtemps dans l'immobilier, assume ses responsabilités quant au manque de communication et a tiré des enseignements de cette expérience.

En conclusion, M. Vanbuskirk demande au Comité d'accepter la proposition conjointe.

Conclusions :

Le Comité a examiné les faits énoncés dans l'exposé conjoint présenté par les parties. Il a pris en compte le fait que le défendeur a assumé ses responsabilités quant à la matérialité de la plainte, selon laquelle il a enfreint l'article 21 du Code du secteur immobilier, comme il est allégué dans l'avis d'audience sur les sanctions daté du 4 juin 2018.

Selon le Comité, la présentation conjointe est raisonnable; il ordonne donc ce qui suit, conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi* :

1. Le Comité accepte la présentation conjointe des parties qui est datée du 12 juin 2018, y compris toutes les modalités et conditions qui y figurent. Il est ordonné à M. Bauer de payer une amende de 1 000 \$ et des frais d'audience de 1 000 \$, au plus tard le 13 août 2018, à 23 h 30.
2. Si lesdits montants ne sont pas versés dans le délai imparti, l'adhésion de M. Bauer à l'Association sera automatiquement suspendue. L'adhésion future de M. Bauer à l'AAINB ne sera pas considérée s'il ne verse pas l'intégralité desdits montants à l'AAINB. La réintégration de M. Bauer à l'Association sera assujettie aux politiques de cette dernière, y compris le délai d'absence limite de deux ans, les frais de réintégration et les exigences liées aux cours obligatoires.
3. 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 (www.nbrea.ca).

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

EN DATE DU 21 juin 2018.

Jacques Piché, président, au nom du Comité.
2017-018