

**DÉCISION DU COMITÉ D'AUDIENCE  
DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT À 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 -

Bryan Hardy, défendeur

Date de l'audience : Lieu      Le 10 décembre 2019

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

Membres du comité :              Anne Smith, présidente  
Jeff Sherwood  
Nancy Thorne  
Chris Drysdale  
Paul Blanc, nommé par la CSFSC

Ont comparu :                      John Townsend, c. r., avocat de l'Association  
Bryan Hardy, défendeur (se représentant lui-même)

EN CE QUI CONCERNE les accusations déposées par John Townsend, c. r., procureur nommé par l'Association :

Le 12 avril 2019, Bryan Hardy, membre de l'Association tel que défini par la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, ch. 115 des L.N.-B. de 1994 (la *Loi*) :

a adopté une conduite honteuse, non professionnelle ou indigne d'un agent immobilier;

Le tout tel que détaillé dans la plainte de [REDACTED], reçue le 6 mai 2019, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation de l'article 21 du Code du secteur de l'immobilier (en vigueur depuis mars 2016), et punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

M. Townsend a présenté le dossier au nom de l'Association.

M. Hardy, le défendeur, s'est représenté lui-même.

M. Townsend et M. Hardy ont reconnu la compétence du Comité quant à la tenue de l'audience.

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. Townsend a demandé une double audience pour des raisons qui, a-t-il dit, deviendraient évidentes au fur et à mesure de la procédure. Le président a confirmé que le comité déterminerait la preuve concernant le fonds de la plainte et que si cela se révélait nécessaire, une audience sur les sanctions serait tenue à une date ultérieure pour entendre les arguments et décider de la sanction appropriée.

Le comité a accepté les pièces suivantes :

- a. Pièce 1 - Avis d'audience
- b. Pièce 2 - Classeur des documents pertinents

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

- Plaignante, [REDACTED]
- Défendeur, Bryan Hardy

À moins d'indication contraire, la pièce 2 (classeur des documents pertinents) a été la source de tous les documents mentionnés pendant le témoignage.

### **Résumé des témoignages :**

[REDACTED]

M. Townsend a appelé [REDACTED] à témoigner.

[REDACTED] a déclaré connaître personnellement M. Hardy; de plus, celui-ci l'a représenté, ainsi que son époux, lors de la vente de leur maison en 2017. [REDACTED] ont choisi de ne pas être représentés par M. Hardy pour acheter une nouvelle maison et ont fait appel à un autre agent immobilier. En ce qui concerne la vente de leur maison, [REDACTED] ont déposé auprès de l'AAINB une plainte contre M. Hardy pour faute professionnelle (sans rapport avec la présente plainte). M. Townsend a demandé que [REDACTED] ne donne aucun détail au sujet de cette autre

plainte, mais celle-ci a indiqué connaître M. Hardy en raison de l'implication de celui-ci à ladite plainte.

M. Townsend a renvoyé [REDACTÉ] à l'onglet 1; celle-ci a confirmé que le document était un formulaire de plainte daté du 6 mai 2019, signé par elle. M. Townsend a ensuite renvoyé [REDACTÉ] à la deuxième page de l'onglet 1; celle-ci a confirmé qu'il s'agissait d'un résumé dactylographié de sa plainte, également signé par elle.

[REDACTÉ] a indiqué n'avoir eu aucun contact avec M. Hardy après sa représentation par ce dernier en 2017, et ce jusqu'au 12 avril 2019. Ce jour-là, [REDACTÉ] faisait sa tournée de factrice. Vers 11 h 30, elle était à l'intérieur de l'édifice de la Croix Bleue, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, triant le courrier à livrer à diverses entreprises à l'intérieur de l'édifice. C'est alors qu'elle a entendu une personne derrière elle dire : « Mon Dieu! Tu as vraiment grossi! » [REDACTÉ] s'est alors retournée et a vu M. Hardy, qui la regardait directement. Elle a indiqué qu'il y avait seulement M. Hardy à proximité et que personne d'autre n'aurait pu donc lui tenir un tel propos; de plus, il n'y avait aucune autre personne à proximité à laquelle M. Hardy aurait pu s'adresser. Après s'être rendue compte qu'il s'agissait de M. Hardy, celui-ci s'est éloigné sans rien dire d'autre.

[REDACTÉ] a indiqué qu'elle était choquée et très vexée par ce que M. Hardy venait de lui dire. Plus tard la même journée, elle a appelé Carolyn Cameron, à l'AAINB, pour lui dire ce qu'il s'était passé, mais Mme Cameron était absente. [REDACTÉ] a en revanche parlé à Victoria, à l'AAINB, qui lui a alors dit de s'adresser à Dwayne Hayes.

Le 12 avril 2019, [REDACTÉ] a appelé l'employeur de M. Hardy, c'est-à-dire l'agence Exit Realty Associés Moncton, pour parler du comportement de M. Hardy à son égard. Elle a alors parlé à [REDACTÉ], qui lui a dit qu'elle parlerait à M. Hardy et qu'elle la rappellerait. Le lundi suivant, [REDACTÉ] a rappelé [REDACTÉ] pour l'informer que M. Hardy avait confirmé se trouver dans l'édifice de la Croix Bleue vers 11 h 30 le 12 avril 2019, mais qu'il n'avait pas vu [REDACTÉ] et qu'il n'avait tenu aucun propos de cette nature à qui que ce soit.

M. Townsend a renvoyé [REDACTÉ] à l'onglet 6. [REDACTÉ] a indiqué qu'il s'agissait d'une lettre datée du 16 mai 2019 de l'avocat [REDACTÉ], l'informant ainsi que son époux que M. Hardy avait nié les allégations et que toute autre allégation entraînerait des poursuites pour diffamation. [REDACTÉ] a confirmé avoir reçu cette lettre. Elle et son mari étaient très fâchés et pensaient que la lettre était agressive.

M. Townsend a renvoyé [REDACTÉ] aux onglets 3 et 4. [REDACTÉ] a indiqué que ces documents étaient la réponse écrite de M. Hardy à la plainte, qui comprenait la lettre de [REDACTÉ], datée du 16 mai 2019, à [REDACTÉ]. Il est indiqué, dans l'onglet 3, que la lettre de [REDACTÉ] « constitue ma réponse à la plainte » et semble avoir été signée par M. Hardy. [REDACTÉ] a indiqué avoir pris connaissance de ces documents pendant la période précédant la présente audience.

Elle a de plus indiqué être certaine que M. Hardy avait tenu les propos en question et que selon elle cela était « incontestable ». [REDACTÉ] a de plus indiqué avoir entendu M. Hardy utiliser l'expression « Mon Dieu! » dans le passé et que le propos qu'il avait tenu à son égard dans l'édifice de la Croix Bleue le 12 avril 2019 correspondait à sa façon de parler.

██████████ a indiqué qu'elle s'était plainte auprès de l'AAINB parce que les propos de M. Hardy l'avait offusquée et estimait qu'un tel comportement n'était pas digne d'un agent immobilier. M. Townsend a de nouveau renvoyé ██████████ à l'onglet 1, en particulier à sa déclaration dans le formulaire de plainte selon laquelle « ce type de harcèlement ainsi qu'une telle intimidation sont très regrettables de la part d'un agent immobilier ». ██████████ a indiqué toujours penser que cette déclaration était exacte. Selon elle, le comportement de M. Hardy manquait de professionnalisme, surtout parce qu'elle ne l'avait pas provoquée, et qu'en tant qu'agent immobilier, il est censé se comporter d'une manière professionnelle.

M. Hardy a contre-interrogé ██████████. Il lui a demandé si elle était absolument certaine qu'il avait tenu de tels propos à son égard. ██████████ a déclaré qu'elle en était absolument certaine. M. Hardy a également demandé à ██████████ de donner une autre situation dans laquelle il s'était exclamé en disant « Mon Dieu! ». ██████████ n'a donné aucun exemple particulier, mais a déclaré que cette expression faisait partie de la façon de parler de M. Hardy. ██████████ a été alors libérée.

#### Bryan Hardy

M. Hardy a témoigné en son propre nom.

Il a indiqué avoir été choqué lorsqu'il a reçu la plainte. M. Hardy a ajouté que la plainte l'avait surpris, car il n'avait pas vu ██████████ à l'édifice de la Croix Bleue le 12 avril 2019 et qu'il ne lui avait pas tenu un tel propos.

M. Hardy a indiqué être une personne amicale et qu'il ne tiendrait jamais le propos que ██████████ qu'il avait tenu. Il a ajouté qu'il se bat depuis toujours contre son poids, se qualifiant lui-même de « maigrichon », et qu'il ne dénigrerait jamais personne en raison de son poids. Il a également indiqué qu'il était croyant et qu'il n'utiliserait pas l'expression « Mon Dieu! » pour s'exclamer. M. Hardy a indiqué être très vexé pour ██████████, celle-ci pensant que quelqu'un l'avait insultée, mais a insisté que ce n'était pas lui.

Il a précisé qu'après avoir pris connaissance de la plainte, il avait demandé au service de sécurité de l'édifice de la Croix Bleue la séquence de la caméra de surveillance qui, selon lui, montrerait qu'il n'avait pas parlé à ██████████. M. Hardy a indiqué que le service de sécurité de la Croix Bleue lui avait dit que les enregistrements des caméras de surveillance étaient conservés pendant seulement deux semaines et que les images datant du 12 avril 2019 avaient été effacées. M. Hardy a également déclaré qu'il avait essayé de trouver des personnes qui étaient présentes à la Croix Bleue à 11 h 30 le 12 avril 2019, mais qu'il n'avait pu trouver aucun témoin.

M. Hardy a montré la plainte à son gestionnaire, chez Exit Realty, qui lui avait recommandé de consulter un avocat, ce qu'a fait M. Hardy, auquel on a conseillé en fin de compte de consulter ██████████. M. Hardy a indiqué que ██████████ avait rédigé la lettre de cessation et d'abstention le 16 mai 2019 en son nom et lui avait recommandé de l'envoyer. M. Hardy ne s'était pas trop demandé s'il convenait d'envoyer cette lettre ou non, mais il faisait confiance à ██████████ qu'il s'agissait de la bonne façon de procéder.

En ce qui concerne la première plainte déposée contre lui par [REDACTED], M. Hardy a indiqué qu'elle concernait une erreur qu'il avait commise au début de sa carrière d'agent immobilier et qu'il en avait tiré une leçon. Il a ajouté qu'au début de sa carrière, il avait essayé de traiter tous ses clients comme des amis et des membres de sa famille, ce qu'il a fait avec [REDACTED]. Vexé lorsque ceux-ci ont décidé de faire appel à un autre agent immobilier,

Il leur a laissé un message désagréable, ce qu'il regrette maintenant. Il a su depuis fixer des limites avec ses clients et a appris de ses erreurs. Il n'a pas de remords à propos de cet incident, car il en a tiré des leçons et est passé à autre chose.

M. Hardy a indiqué que lorsqu'il avait représenté [REDACTED], en 2017, il ne les avait rencontrés que quelques fois. Il n'aurait donc pas reconnu [REDACTED] le 12 avril 2019 dans l'édifice de la Croix Bleue.

M. Townsend a contre-interrogé M. Hardy. Il a indiqué à M. Hardy que bien qu'il se qualifiait lui-même de « personne amicale », la lettre envoyée en son nom le 16 mai 2019 à [REDACTED] était menaçante et non amicale. M. Hardy a expliqué qu'il avait demandé conseil à ses gestionnaires, qui lui avait alors dit de consulter un avocat; il avait ensuite suivi les conseils de son avocat et avait donc envoyé la lettre.

M. Townsend a renvoyé M. Hardy à l'onglet 3, c'est-à-dire à la lettre que ce dernier avait envoyée à l'AAINB indiquant que la lettre du 16 mai 2019 adressée à [REDACTED] (onglets 4 et 6) constituait sa réponse écrite à la plainte. M. Hardy a déclaré avoir signé la lettre contenue dans l'onglet 3, mais ne pas l'avoir rédigée. Cette lettre avait été rédigée par son avocat, lequel lui avait recommandé de la signer. Il a de nouveau fait confiance à l'avis de son avocat. M. Hardy a déclaré ne pas être désolé des déclarations alléguées par [REDACTED], car il ne peut s'excuser pour quelque chose qu'il n'a pas fait.

M. Townsend a expliqué à M. Hardy que sa réponse écrite à la plainte ne correspondait pas à son témoignage devant le Comité. M. Hardy a indiqué avoir mal compris la nature de la lettre de réponse, que son avocat avait rédigée pour lui et qu'il avait signée sur conseil de ce dernier. Il a ajouté que son témoignage devant le comité était sa réponse réelle à la plainte. M. Townsend a expliqué à M. Hardy que ce dernier connaissait déjà le processus de règlement des plaintes et qu'il comprenait son fonctionnement. M. Hardy a de nouveau déclaré qu'il avait suivi les conseils de son avocat en ce qui concerne l'envoi de la réponse écrite (onglets 3 et 4). Il a confirmé n'avoir fait aucune autre réponse écrite.

M. Hardy a été autorisé à se retirer.

## **Résumé**

M. Townsend a présenté ses observations au nom de l'AAINB. Il a expliqué que le comité doit trancher deux questions.

Premièrement, le comité doit décider du témoignage à accepter. [REDACTED] et M. Hardy ont donné des versions des faits qui sont diamétralement opposées. Il appartient donc au comité de déterminer la version devant être acceptée comme les faits, selon la prépondérance des probabilités.

M. Townsend a fait valoir que le témoignage de [REDACTED] était crédible. Sa version des faits n'a en effet jamais changé. Elle a présenté son témoignage de manière claire et directe. Son témoignage selon lequel elle a appelé l'AAINB et Exit Realty après le propos tenu par M. Hardy correspond à la façon dont une personne se comporterait dans de telles circonstances. [REDACTED] l'a rappelée le lundi suivant, après avoir parlé à Bryan Hardy, ce qui, selon M. Townsend, confirmait que [REDACTED] avait effectivement fait ces appels.

M. Townsend a fait valoir que le témoignage de M. Hardy n'était pas fiable. En particulier, le témoignage qu'il avait fait devant le comité n'était pas conforme à la réponse écrite qu'il avait soumise à l'AAINB.

M. Townsend a de nouveau précisé que la décision quant au témoignage à accepter devait être prise selon la prépondérance des probabilités. Le comité ne doit pas être certain de la véracité des versions des faits, mais doit déterminer lequel est le plus susceptible d'être exact.

Deuxièmement, le comité doit déterminer que si la version de [REDACTED] est acceptée, la déclaration alléguée faite par M. Hardy constitue-t-elle une faute professionnelle? La question à laquelle il faut répondre est la suivante : est-ce un comportement que le comité peut attendre d'un agent immobilier professionnel? Selon les observations faites par M. Townsend, le comportement présumé ne correspond pas à la norme dont la profession doit attendre de ses membres et devrait donc être découragé.

M. Hardy a présenté ses observations au comité en son propre nom. Il a souligné qu'après avoir reçu la plainte, il avait suivi les conseils de personnes en qui il avait confiance et qu'il respectait. Il a notamment suivi les conseils de son avocat et a envoyé la lettre de cessation et d'abstention datée du 16 mai 2019. Son comportement est maintenant qualifié d'agressif, mais M. Hardy a indiqué qu'il avait envoyé la lettre, car il avait simplement suivi les conseils d'un professionnel.

M. Hardy a clamé qu'il était innocent, car il n'avait pas tenu le propos présumé à l'égard de [REDACTED] le 12 avril 2019. Il a indiqué que la situation n'avait tout simplement pas eu lieu. Il avait été choqué et sans voix lorsqu'il avait reçu la plainte, parce qu'il n'a pas tenu un tel propos et qu'il ne ferait pas quelque chose de la sorte.

Le président a indiqué que les parties recevraient la décision du comité dans un délai raisonnable et a ajourné l'audience à 10 h 45.

**Conclusions :**

Le Comité n'a pas été en mesure d'aboutir à une conclusion. Il a déterminé ne pas pouvoir préférer un témoignage en particulier. [REDACTED] et M. Hardy ont tous deux fourni des informations claires, sans ambiguïté. Le Comité n'a pas pu rejeter les preuves de l'un ou l'autre des témoins ni remettre en question leur crédibilité.

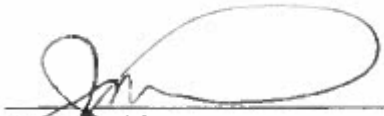
Il incombe à l'accusation de prouver la situation alléguée. Le comité estime que l'accusation n'a pas fourni de preuves suffisantes pour prouver l'infraction présumée selon la prépondérance des probabilités. Aucun autre témoin n'a observé l'interaction présumée entre [REDACTED] et M. Hardy. Le comité n'a pas accepté que les preuves déposées confirment la version des faits de [REDACTED] de manière à justifier une décision de culpabilité, comme l'exige la *Loi*.

Compte tenu du manque de preuves et du fait que le comité a déterminé qu'il ne pouvait pas accepter le témoignage de l'un ou l'autre témoin, ledit comité n'est pas en mesure de conclure que l'infraction présumée a été prouvée selon la prépondérance des probabilités.

Après avoir examiné tous les éléments de preuve et les arguments des parties, le comité a déterminé que Bryan Hardy n'est pas coupable des accusations de faute professionnelle contenues dans l'avis d'audience.

Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, l'AAINB peut faire appel de la présente décision dans les trente (30) jours suivant la date de ladite décision en présentant une demande à la Cour du Banc de la Reine de la province du Nouveau-Brunswick.

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 3<sup>e</sup> jour de janvier 2020.



\_\_\_\_\_  
Anne Smith

Président, au nom du Comité disciplinaire, dossier 2019-009