

2014-017 et 2014-023

**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 -

Harold Planetta

Date de l'audience : le 28 avril 2016, à 11 h, par téléconférence

Lieu de l'audience : Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, Fredericton

Membres du comité : Alan VanWart, président
Kevin MacDonald
Lise Allen
Joan Hayes
Édouard Allain, nommé par le gouvernement

Ont comparu : John Townsend, c. r., avocat de l'Association
Harold Planetta, intimé

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

SUITE AUX plaintes de _____ présentées par écrit, datées du 9 juin 2014, et de _____, datées du 11 août 2014 (les « Plaintes »), déposées auprès du Comité disciplinaire conformément au paragraphe 21(3) de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, L.N.-B. de 1994, chap. 115 (la « Loi »), sur décision du Comité des plaintes, en date du 29 juillet 2014 et du 22 septembre 2014, respectivement;

Entre le 5 juin 2014 et le 6 juin 2014, inclusivement, Harold Planetta, membre de l'Association tel que défini par la *Loi* :

1. a omis de protéger et de promouvoir les intérêts de ses clients, comme l'exige l'article 3 du Code du secteur immobilier, en :
 - (i) divulguant, à titre d'agent à double mandat, des informations contenues dans une autre offre, offrant ainsi un avantage concurrentiel à un client; et
 - (ii) ne traitant pas de manière équitable toutes les parties à la transaction.
2. N'a pas rendu ses services avec compétence et minutie, conformément aux normes de compétence auxquelles il est raisonnable de s'attendre de la part d'un agent immobilier, contrairement à ce qu'exige l'article 12 du Code du secteur immobilier.

Le tout tel que détaillé dans la plainte, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation desdits articles du Code du secteur immobilier (en vigueur à partir de décembre 2011), 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. Planetta s'est représenté lui-même.

Le Président a lu les accusations, et toutes les parties ont reconnu la compétence du Comité quant à la tenue de l'audience. M. Planetta a reconnu le fond des accusations sans demander une audience sur leur bien-fondé. Le Comité a donc tenu une audience sur les sanctions.

Le Comité a accepté les preuves suivantes :

- Pièce 1 – Accusations contenues dans l'avis d'audience/avis d'audience sur les sanctions.

Observations :

M. Townsend a commencé en décrivant les circonstances des plaintes liées aux offres multiples. M. Planetta a discuté verbalement d'une offre initiale (A) avec le vendeur puis a verbalement communiqué ladite offre à l'acheteur A. Aucun document d'acceptation n'a été signé. Une autre offre (B) a été reçue peu de temps après (acheteur B) pour un montant plus élevé; le vendeur souhaitait accepter cette offre. M. Planetta a fait part de ce souhait à l'acheteur A, puis, en raison des objections faites par ledit acheteur quant au rejet de son offre, M. Planetta lui a divulgué le montant de la deuxième offre (B). Un différend est alors survenu, lequel a conduit l'acheteur B à retirer son offre. Un long litige s'est ensuivi, lequel s'est terminé par la vente du bien à l'acheteur A pour un montant inférieur à celui de l'offre B.

M. Townsend a déclaré qu'il est clair que M. Planetta a mal géré la situation, au détriment de son client, le vendeur. Reconnaissant que M. Planetta, au moment des plaintes, était nouveau dans l'industrie (il s'agissait de sa première transaction), M. Townsend a fait valoir qu'un membre du public avait été lésé par les actions de M. Planetta. Il a en outre fait remarquer :

- i. qu'en choisissant une audience de sanctions, M. Planetta faisait économiser à l'Association du temps ainsi qu'éviter des dépenses;
- ii. M. Planetta ne travaille plus dans le secteur immobilier;
- iii. M. Planetta n'a pas l'intention de reprendre une activité dans le secteur immobilier.

M. Townsend a suggéré que le Comité envisage une amende de 500 \$ et une évaluation des coûts de 1 500 \$.

M. Planetta a confirmé ne pas travailler actuellement dans le secteur de l'immobilier. Il a déclaré n'avoir jamais été auparavant partie à une procédure judiciaire. Au moment des faits, il pensait aider le vendeur à résoudre des difficultés découlant de sa situation personnelle. Il a reconnu que la transaction litigieuse était de sa faute. Il n'a pas réussi à joindre son responsable pendant l'évolution de la situation. Son erreur lui a coûté sa carrière dans l'immobilier, le montant d'argent important nécessaire à l'accès à la profession, ainsi que sa tranquillité d'esprit. M. Planetta a terminé en déclarant ne pas avoir l'intention de réintégrer le secteur de l'immobilier.

Dans sa réponse aux observations de M. Planetta, M. Townsend, soulignant ses obligations d'avocat face à une partie adverse non représentée, a rappelé au Comité que les sanctions imposées par des sources extérieures peuvent être prises en considération lors de la détermination de la sanction pendant l'audience.

Conclusions :

Le Comité a examiné les arguments des deux parties, y compris les circonstances des plaintes, le fardeau financier et personnel de toutes les parties ainsi que le départ définitif de M. Planetta de la profession. Il a estimé que l'inexpérience de M. Planetta et que le manque de communication entre lui et son responsable constituaient des facteurs importants.

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

1. L'intimé, Harold Planetta, doit payer à l'Association la somme de 500 \$ à titre de sanction pour violation. Son adhésion future à l'AAINB ne sera pas considérée si M. Planetta ne paye pas ledit montant à l'AAINB.
2. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le Comité disciplinaire demande au registraire de publier la décision sur le site Web de l'Association : www.nbrea.ca.

Le Comité n'ordonne pas le versement d'un montant pour l'évaluation des coûts. Cependant, si

M. Planetta souhaitait de nouveau effectuer des activités immobilières de nature commerciale, le Comité recommande au directeur de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs, conformément à l'article 23(5) de la *Loi*, que M. Planetta remplisse les conditions suivantes :

1. M. Planetta doit réussir au cours préalable à l'obtention d'un permis de l'AAINB ainsi qu'à la formation continue obligatoire pour 2015;
2. M. Planetta doit être membre en règle de l'AAINB, avoir payé l'amende indiquée ci-dessus, les droits d'inscription aux cours ainsi que les droits de réintégration à l'Association.

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

EN DATE DU 24 mai 2016.

Alan VanWart, président, au nom du Comité