



Plainte 2021-070/071

AAINB c. David Shawn Arbeau et Marcella Poitras

Décision disciplinaire prise par le Comité de discipline de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick conformément à la « *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* ». Cette décision est publiée et diffusée par le Bureau du registraire suivant les instructions du Comité de discipline de l'AAINB.

Table des matières

.....	2
Attendus	2
Résumé	3
Introduction	5
Compétence	5
Critère juridique	6
Question	7
Accusations	7
Contexte et preuve	8
Conclusions et motifs	10
Décision	10
Ordonnances	10

Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE QUANT AU MÉRITE ET À LA PEINE

En ce qui concerne une audience du Comité de discipline tenue en vertu de l'article 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-

David Shawn Arbeau et Marcella Poitras

INTIMÉS

Date de l'audience : 20 juillet 2022, 13 h 30

Lieu de l'audience : Téléconférence

Membres du Comité : Karl Merrill, Chair
Gordon Breau
Don Ketchum
Alexandre Bellefeuille
Andrea Steirle-MacNeil, personne désignée par le gouvernement

Comparutions : Dominic Caron, conseiller juridique de l'Association
David Shawn Arbeau, intimé se représentant lui-même
Marcella Poitras, intimée se représentant elle-même

Le président fait état des personnes assistant à l'audience :

Sont présents : S.O.

Par téléconférence : M. Karl Merrill, M. Breau, M. Ketchum, M. Bellefeuille, Mme Steirle-MacNeil, M. Caron, M. Arbeau, Mme Poitras, M. Mitchell McLean (registraire), M. Simon-Pierre Godbout (conseiller juridique du comité de discipline) et Mme Christine McLaughlin (sténographe judiciaire).

Résumé

Au printemps 2021, la plaignante a fait appel aux services de M. David Shawn Arbeau d'Exit Realty Elite de Grand Falls, pour l'aider à acheter une propriété résidentielle à Plaster Rock, au Nouveau-Brunswick. La plaignante voulait acquérir la propriété alors qu'elle se trouvait en Ontario et, compte tenu des mesures de protection de la santé publique décrétées, elle ne pouvait venir au Nouveau-Brunswick pour visiter la propriété avant la signature de l'entente sans devoir séjourner dans un hôtel désigné en raison de la COVID. M. Arbeau, agissant dans un contexte de double représentation, c'est-à-dire représentant à la fois l'acheteur et le vendeur, a transmis à la plaignante des vidéos constituant une visite virtuelle de la propriété car, comme mentionné, la plaignante ne pouvait se rendre physiquement sur place en raison des restrictions liées à la COVID. Ces vidéos ont été déposées en preuve et ont été visionnées dans le cadre de l'examen de la plainte.

Selon l'inscription figurant dans les bureaux locaux du système interagences MLS®, la propriété était une maison de quatre chambres à coucher et deux salles de bain dont l'une avec baignoire à remous. Il était aussi précisé que la maison en question disposait de deux systèmes de chauffage, soit au mazout et au bois, à air pulsé dans les deux cas.

M. Arbeau était aussi l'agent responsable de l'inscription, ce qui signifiait que les parties à la convention d'achat-vente avaient conclu une entente de double représentation. Le tout a été convenu par écrit, conformément aux documents relatifs à la transaction qui ont été présentés au comité de discipline. Pour la maison, le prix demandé était de 74 900 \$ et la vente s'est faite au prix de 72 000 \$.

La plainte originale transmise au Bureau du registraire incluait les vidéos constituant la visite virtuelle, les photos de l'inscription et plus de 130 photos montrant les vices apparents non mentionnés par M. Arbeau. Les vidéos et les photos de l'inscription sont sombres en comparaison de la preuve photographique des vices apparents trouvés par la plaignante après la conclusion de la transaction. De plus, les appareils de chauffage de la propriété ne fonctionnaient pas, contrairement à l'information accompagnant l'inscription; enfin, la conduite principale d'égout de la propriété laissait s'écouler des eaux d'égout brutes dans le sous-sol, de sorte qu'une forte odeur régnait dans toute la maison. Tous ces faits n'ont pas été dévoilés à l'acheteuse, la plaignante, par M. Arbeau.

Comme M. Arbeau représentait à la fois l'acheteuse et le vendeur, il était tenu de « divulguer à l'acheteuse les défauts concernant la propriété dont il avait connaissance », tel que cela est stipulé dans l'entente de double représentation signée par les parties. Compte tenu des divergences entre les vidéos constituant la visite virtuelle et les photos illustrant les défauts de la propriété, M. Arbeau ne s'est pas acquitté de ses devoirs à l'égard de sa cliente acheteuse à cet

égard et a presque exclusivement représenté le vendeur au cours de cette transaction. Dans un cadre de double représentation, l'agent doit représenter l'acheteur et le vendeur en toute impartialité, ce qui n'a pas été le cas ici.

Comme gestionnaire autorisée d'Exit Realty Elite de Grand Falls, Mme Marcella Poitras avait, dans le cadre de ses fonctions, le devoir et l'obligation de superviser les actes de M. Arbeau. Dans ce cas précis, Mme Poitras a permis que la propriété soit erronément décrite comme disposant de deux moyens de chauffage et a aussi permis que M. Arbeau dissimule à la plaignante le véritable état de la propriété.

Mme Poitras a rencontré la plaignante après la conclusion de la vente et a reconnu que la propriété n'avait pas de moyen de chauffage fonctionnel et que son état ne correspondait pas à au contenu de l'inscription. Par des déclarations ou des promesses, Mme Poitras a accepté de fournir un moyen de chauffage à la plaignante en faisant appel à un électricien qu'elle connaissait, afin de régler le cas du chauffage manquant. Après avoir essayé à plusieurs reprises d'obtenir les services d'un électricien, Mme Poitras est revenue sur son engagement de fournir un moyen de chauffage à la plaignante et ce moyen de chauffage n'a donc pas été fourni.

Avant la date de l'audience, M. Arbeau, Mme Poitras et M. Dominic Caron, conseiller juridique de l'Association, ont convenu de procéder sur la base d'une proposition commune au Comité. En vertu de cette proposition commune, un avis d'audience modifié a été émis et comportait une réduction ou un regroupement des accusations figurant dans l'avis d'audience original.

Selon la proposition commune :

M. David Shawn Arbeau a été accusé de cinq (5) chefs d'inconduite professionnelle en vertu du Code de conduite des membres de l'ACI par l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick. Le comité de discipline a accepté sa reconnaissance de culpabilité à tous les chefs d'accusation et a ordonné que David Shawn Arbeau :

1. Paye une amende de 2 500 \$;
2. Verse une somme de 1 000 \$ à l'Association;
3. Affiche la décision, avec les noms, sur le site Web de l'AAINB;
4. Transmette électroniquement le résumé de cette décision, incluant un lien vers la décision apparaissant sur le site Web, à tous les membres de l'Association.

Mme Marcella Poitras a été accusée de deux (2) chefs d'inconduite professionnelle en vertu du Code de conduite des membres de l'ACI par l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick. Le comité de discipline a accepté sa reconnaissance de culpabilité à tous les chefs d'accusation et a ordonné que Mme Poitras :

1. Paye une amende de 1 000 \$;
2. Verse une somme de 500 \$ à l'Association;

3. Affiche la décision, avec les noms, sur le site Web de l'AAINB;
4. Transmette électroniquement le résumé de cette décision, incluant un lien vers la décision apparaissant sur le site Web, à tous les membres de l'Association.

Introduction

Cette plainte découle des affirmations de la plaignante selon lesquelles, alors qu'elle était représentée par M. David Shawn Arbeau, celui-ci a dénaturé l'état de la propriété et a faussement indiqué que celle-ci disposait de deux systèmes de chauffage alors qu'elle n'en avait aucun qui fonctionne. De plus, la plainte visant Mme Marcella Poitras découle de son défaut de superviser la conduite et les actes d'un de ses vendeurs agissant comme son agent (compagnie) puisqu'elle en est la gestionnaire. Tous ces faits constituent des fautes professionnelles en vertu du Code de conduite des membres de l'ACI.

La plainte a été déposée au Bureau du registraire d'abord pour s'assurer qu'elle satisfaisait aux critères définissant l'inconduite professionnelle, dans le cas des professionnels de l'immobilier de la province du Nouveau-Brunswick. Après un échange d'information entre la plaignante et les intimés dans le cadre du processus de collecte d'information, le comité des plaintes a examiné les preuves qui lui avaient été présentées le 27 avril 2022 et a décidé de transmettre le dossier au comité de discipline, conformément à l'article 21(3)(a) de *la Loi*.

En prévision de l'audience devant le comité de discipline, le registraire confirma que les intimés étaient bien membres de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées. Les intimés ont eu la liste des membres du panel avant l'audience et ont disposé d'un temps raisonnable pour s'opposer à sa composition. Aucune objection de leur part n'a été reçue.

Avant que le comité des plaintes rende sa décision en avril, Mme Poitras et M. Arbeau étaient représentés par un conseiller juridique. Après la décision du comité des plaintes et avant la conférence préalable à l'audience avec le conseiller juridique désigné par l'Association, on a communiqué avec les intimés pour savoir s'ils étaient toujours représentés par un conseiller juridique. Le registraire a alors été informé par Mme Poitras qu'aucun d'eux ne serait représenté par un conseiller juridique car ils désiraient se défendre eux-mêmes au cours du processus disciplinaire.

Compétence

En vertu de l'article 23(1) de *la Loi*, le comité de discipline examine les allégations d'inconduite professionnelle ou d'incompétence formulées contre un membre de l'Association et statue sur celles-ci, lorsque le comité des plaintes le lui ordonne. Le 27 avril 2022, le comité des plaintes a

rendu sa décision concernant l'affaire 2021-070/071 et a ordonné que le comité de discipline entame cette procédure.

Selon la loi, le comité de discipline constitue une entité juridique administrative et il n'est donc pas assujéti aux mêmes règles de procédure qu'un tribunal, de sorte qu'il peut admettre en preuve des éléments qui seraient irrecevables devant d'autres cours. Bien que le comité de discipline ne soit pas assujéti aux règles de procédure, il est tenu de respecter le Manuel des procédures de plainte et de discipline approuvé par le conseil d'administration de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick.

Critère juridique

La norme de preuve requise lors d'une audience devant le comité de discipline désigne le niveau de preuve devant être atteint pour que le comité de discipline déclare un membre coupable d'une infraction alléguée. Ce niveau de preuve, ou seuil, est le critère civil de « prépondérance des probabilités », soit un pourcentage d'au moins 51 % (c.-à-d. est-il plus probable que moins probable que l'intimé(e) soit coupable d'une ou de plusieurs des infractions alléguées?).

L'Association doit prouver les allégations visant l'intimé(e), en regard de la prépondérance des probabilités et au moyen de documents, d'arguments et de témoignage sous serment ou sous affirmation solennelle.

Dans le cas du comité de discipline de l'Association, un membre peut être reconnu coupable d'inconduite professionnelle ou d'incompétence. En vertu de l'article 23 de *la Loi*, un membre peut être déclaré coupable d'inconduite professionnelle ou d'incompétence en fonction des critères suivants :

1. Un membre peut être déclaré coupable d'inconduite professionnelle s'il :
 - a. a été déclaré coupable par un tribunal compétent d'une infraction qui, selon le comité, se rattache à son aptitude à effectuer des opérations immobilières;
 - b. s'est rendu coupable, selon le comité, d'inconduite professionnelle.
2. Un membre peut être déclaré incompetent s'il :
 - a. a témoigné, dans l'accomplissement de ses obligations professionnelles, d'un manque de connaissances, de compétence ou de jugement ou d'une indifférence à l'égard de l'intérêt public d'une nature ou gravité démontrant son inaptitude à s'acquitter des responsabilités qui incombent à une personne effectuant des opérations immobilières;
 - b. souffre d'un état ou trouble physique ou mental d'une nature ou gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières.

Puisque les parties ont présenté au comité de discipline une proposition commune dans laquelle les intimés se reconnaissent coupables des chefs figurant dans l'avis d'audience modifié, le Comité doit déterminer si, d'après la preuve documentaire soumise, la proposition commune en question permet un résultat équitable pour les parties et que ledit résultat ne ternit pas l'image de l'administration de la justice. Pour que le Comité refuse une proposition commune, il doit, dans sa décision, prouver que l'acceptation d'une telle proposition nuirait à son pouvoir décisionnel et minerait la crédibilité du Comité au point où celle-ci cesserait d'exister.

Question

Pour cette plainte, la question est de savoir si le Comité de discipline accueille la proposition commune des parties et reconnaît que ladite proposition ne nuit ni au Comité ni à l'administration de la justice.

Accusations

M. Dominic Caron, représentant l'Association comme poursuivant désigné, a porté les accusations suivantes contre M. David Shawn Arbeau :

Entre le 2 juin 2021 et le 23 septembre 2021, les deux dates étant inclusives, David Shawn Arbeau, membre de l'AAINB tel que cela est défini dans la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, chapitre 115, S.N.B., 1994 :

1. n'a pas promu les intérêts de la plaignante;
2. n'a pas traité équitablement toutes les parties à la transaction, incluant la plaignante;
3. n'a pas découvert de faits pertinents, ce qu'aurait fait tout agent immobilier (AGENT IMMOBILIER agréé) pour éviter toute erreur ou toute assertion inexacte;
4. n'a pas dispensé un service compétent et consciencieux;
5. n'a pas présenté avec exactitude la propriété du 225, Main Street.

Tel que cela est établi dans la plainte du 23 septembre 2021, commettant de ce fait des actes d'inconduite professionnelle, en contravention, notamment, des articles 3, 4, 5, 12 et 13 du Code de conduite des agents immobiliers (AGENTS IMMOBILIERS agréés) et punissables en vertu des articles 23(4) et 23(5) de *la Loi*.

M. Caron a aussi porté les accusations suivantes contre Mme Marcella Poitras :

Entre le 2 juin 2021 et le 23 septembre 2021, les deux dates étant inclusives, Marcella Poitras, membre de l'AAINB tel que cela est défini dans la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, chapitre 115, S.N.B., 1994 :

1. n'a pas protégé ni promu les intérêts de la plaignante;
2. n'a pas adéquatement supervisé et contrôlé les activités de l'agent immobilier agréé David Shawn Arbeau.

Tel que cela est établi dans la plainte du 23 septembre 2021, commettant de ce fait des actes d'inconduite professionnelle, en contravention, notamment, des articles 3 et 22 du Code de conduite des agents immobiliers (AGENTS IMMOBILIERS agréés) et punissables en vertu des articles 23(4) et 23(5) de *la Loi*.

Contexte et preuve

Au printemps 2021, la plaignante a fait appel aux services de M. David Shawn Arbeau pour l'aider à acheter une propriété résidentielle à Plaster Rock, au Nouveau-Brunswick. M. Arbeau était aussi l'agent responsable de l'inscription de la propriété, ce qui signifiait que les parties à la convention d'achat-vente avaient conclu une entente de double représentation. Le tout a été convenu par écrit, conformément aux documents relatifs à la transaction qui ont été présentés au comité de discipline.

La plaignante voulait acquérir la propriété alors qu'elle se trouvait en Ontario et, compte tenu des mesures de protection de la santé publique décrétées, elle ne pouvait venir au Nouveau-Brunswick pour visiter la propriété avant la signature de l'entente sans devoir séjourner dans un hôtel désigné en raison de la COVID. M. Arbeau, agissant dans un contexte de double représentation, c'est-à-dire représentant à la fois l'acheteur et le vendeur, a transmis à la plaignante des vidéos constituant une visite virtuelle de la propriété car, comme mentionné, la plaignante ne pouvait se rendre physiquement sur place en raison des restrictions liées à la COVID. Ces vidéos ont été déposées en preuve et ont été visionnées dans le cadre de l'examen de la plainte.

Selon l'inscription figurant dans les bureaux locaux du système interagences MLS®, la propriété était une maison de quatre chambres à coucher et deux salles de bain dont l'une avec baignoire à remous. Il était aussi précisé que la maison en question disposait de deux systèmes de chauffage, soit au mazout et au bois, à air pulsé dans les deux cas. Pour la maison, le prix demandé était de 74 900 \$ et la vente s'est faite au prix de 72 000 \$.

La plainte originale transmise au Bureau du registraire incluait les vidéos constituant la visite virtuelle, les photos de l'inscription et plus de 130 photos montrant les vices apparents non mentionnés par M. Arbeau. Les vidéos et les photos de l'inscription sont sombres en comparaison de la preuve photographique des vices apparents trouvés par la plaignante après la

conclusion de la transaction. De plus, les appareils de chauffage de la propriété ne fonctionnaient pas, contrairement à l'information accompagnant l'inscription; enfin, la conduite principale d'égout de la propriété laissait s'écouler des eaux d'égout brutes dans le sous-sol, de sorte qu'une forte odeur régnait dans toute la maison. Tous ces faits n'ont pas été dévoilés à l'acheteuse, la plaignante, par M. Arbeau.

Comme M. Arbeau représentait à la fois l'acheteuse et le vendeur, il était tenu de « divulguer à l'acheteuse les défauts concernant la propriété dont il avait connaissance », tel que cela est stipulé dans l'entente de double représentation signée par les parties. Compte tenu des divergences entre les vidéos constituant la visite virtuelle et les photos illustrant les défauts de la propriété, M. Arbeau ne s'est pas acquitté de ses devoirs à l'égard de sa cliente acheteuse à cet égard et a presque exclusivement représenté le vendeur au cours de cette transaction. Dans un cadre de double représentation, l'agent doit représenter l'acheteur et le vendeur en toute impartialité, ce qui n'a pas été le cas ici.

Comme gestionnaire autorisée d'Exit Realty Elite de Grand Falls, Mme Marcella Poitras avait, dans le cadre de ses fonctions, le devoir et l'obligation de superviser les actes de M. Arbeau. Dans ce cas précis, Mme Poitras a permis que la propriété soit erronément décrite comme disposant de deux moyens de chauffage et a aussi permis que M. Arbeau dissimule à la plaignante le véritable état de la propriété.

Mme Poitras a rencontré la plaignante après la conclusion de la vente et a reconnu que la propriété n'avait pas de moyen de chauffage fonctionnel et que son état ne correspondait pas à au contenu de l'inscription. Par des déclarations ou des promesses, Mme Poitras a accepté de fournir un moyen de chauffage à la plaignante en faisant appel à un électricien qu'elle connaissait, afin de régler le cas du chauffage manquant. Après avoir essayé à plusieurs reprises d'obtenir les services d'un électricien, Mme Poitras est revenue sur son engagement de fournir un moyen de chauffage à la plaignante et ce moyen de chauffage n'a donc pas été fourni.

Dans le cadre de la plainte, nous avons aussi examiné les documents relatifs à la transaction, notamment la convention d'achat-vente, la convention d'inscription, le registre des ventes, le formulaire « Travailler avec un agent immobilier » (Working with a REALTOR®), l'entente de double représentation, la prolongation de l'offre conditionnelle, le formulaire de renonciation à l'inspection, formulaire de réalisation des conditions à remplir et/ou de renonciation et formulaire d'inspection finale. Nous reconnaissons que la plaignante a signé un formulaire d'inspection finale et une renonciation à l'inspection de la propriété, mais nous notons également que ces formulaires n'annulent pas les obligations de M. Arbeau envers la plaignante quant au respect de l'entente de double représentation, à savoir la divulgation des défauts de la propriété.

Avant la date de l'audience, M. Arbeau, Mme Poitras et M. Dominic Caron, conseiller juridique de l'Association, se sont réunis pour examiner la possibilité de présenter une proposition commune au Comité. Les parties ont convenu d'une proposition commune, de sorte qu'un avis d'audience modifié a été émis et comportait une réduction ou un regroupement des accusations figurant dans l'avis d'audience original.

Dans le cadre du dossier disciplinaire présenté aux parties et au Comité par le registraire, nous avons examiné les photos de l'inscription, les vidéos constituant la visite virtuelle, les photos des défauts de la propriété, la plainte et les réponses subséquentes du conseiller juridique des intimes, incluant les documents échangés par les parties. Nous avons aussi examiné l'avis d'audience transmis aux parties ainsi que l'avis d'audience modifié émis à la suite de la conférence préalable à l'audience entre les parties.

Conclusions et motifs

Compte tenu de l'information soumise en preuve au Comité, le Comité accepte la proposition commune des parties. Nous estimons que cette proposition commune va dans le sens de la justice et ne nuit pas à l'image du Comité ni à son pouvoir décisionnel et qu'elle est cohérente par rapport à d'autres plaintes reçues et traitées par le Comité.

Décision

En vertu de l'article 23 de *la Loi*, nous acceptons la proposition commune des parties, laquelle reconnaît que les actes de M. Arbeu et de Mme Poitras au cours de cette transaction relèvent de l'inconduite professionnelle.

Ordonnances

À la lumière de ce qui précède et conformément à la proposition commune, nous ordonnons ce qui suit à l'égard de M. David Shawn Arbeu, et ce en vertu de l'article 23(4) de *la Loi* :

1. M. Arbeu doit payer une amende de 2 500 \$ CA à l'Association et doit de plus verser à l'Association la somme de 1 000 \$ CA en guise de remboursement des coûts encourus pour le traitement de la présente plainte.
2. M. Arbeu doit payer le montant total de l'amende et des frais de l'audience (3 500 \$ CA) au plus tard le 30 septembre 2022.
3. En vertu de l'article 23(4) de *la Loi*, nous ordonnons au registraire de publier cette décision sous une forme expurgée afin de protéger l'identité des témoins sur le site Web de l'Association : <http://www.nbrea.ca/fr/>
4. En vertu de l'article 23(4) de *la Loi*, nous ordonnons également au registraire de transmettre électroniquement le résumé de cette décision, incluant un lien vers la décision apparaissant sur le site Web, à tous les membres de l'Association.

À la lumière de nos conclusions, motifs et de notre décision et en vertu de l'article 23(4) de *la Loi*, nous ordonnons ce qui suit à l'égard de Mme Marcella Poitras :

1. Mme Poitras doit payer une amende de 1 000 \$ CA à l'Association et doit de plus verser à l'Association la somme de 500 \$ CA en guise de remboursement des coûts encourus pour le traitement de la présente plainte.
2. Mme Poitras doit payer le montant total de l'amende et des frais de l'audience (1 500 \$ CA) au plus tard le 30 septembre 2022.
3. En vertu de l'article 23(4) de *la Loi*, nous ordonnons au registraire de publier cette décision sous une forme expurgée afin de protéger l'identité des témoins sur le site Web de l'Association : <http://www.nbrea.ca/fr/>
4. En vertu de l'article 23(4) de *la Loi*, nous ordonnons également au registraire de transmettre électroniquement le résumé de cette décision, incluant un lien vers la décision apparaissant sur le site Web, à tous les membres de l'Association.

Conformément à l'article 25(1) de *la Loi*, les intimés peuvent interjeter appel de cette décision dans les trente (30) jours suivant la date de la décision devant la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick par voie d'avis de requête.

Fait à Fredericton, Nouveau-Brunswick ce 15th jour de septembre 2022



Karl Merrill, président

Président pour le compte du Comité de discipline

Plainte 2021-070/071