



Plainte 2021-085

AAINB c. Cheryl Trask

Décision rendue par le Comité disciplinaire 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 communiquée par le bureau du registraire sous la direction du Comité disciplinaire de l'AAINB.

Table des matières

.....	2
Motifs	2
Résumé	3
Introduction	4
Compétence	4
Critères juridiques	4
Sujet	5
Accusations	6
Contexte et preuves	6
Conclusions et raisons	7
Décision	8
Ordonnance	8

Motifs

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT AU BIENFONDÉ ET AUX SANCTIONS

Relativement à 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-

Cheryl Trask

DÉFENDERESSE

Date de l'audience : 24 août 2022, 9 h 30

Lieu de l'audience : Téléconférence

Membres du comité : Karl Merrill, président
Anne Smith
Joanne MacMillan
Fanny Bodart
Andrea Steirle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Présent à l'audience : Dominic Caron, avocat de l'Association
Ellen Sterns, avocate adjointe de l'Association
Cheryl Trask, défenderesse se représentant elle-même

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : S. O.

Par téléconférence : M. Karl Merrill, M^{me} Smith, M^{me} MacMillan, M^{me} Bodart, M^{me} Steirle-MacNeil, M. Caron, M^{me} Sterns, M^{me} Trask, M. Mitchell McLean (registraire), M. Simon-Pierre Godbout (conseiller juridique du Comité disciplinaire) et M^{me} Laura Melles (sténographe judiciaire).

Résumé

À l'hiver 2021, le plaignant a inscrit une propriété à vendre et publié une publicité sur le site Marketplace de Facebook pour annoncer une vente privée au nom d'une autre partie. M^{me} Cheryl Trask a alors, en tant qu'acheteuse potentielle, contacté la plaignante pour se renseigner sur la propriété.

M^{me} Trask a posé des questions à la plaignante, qui agissait en tant que vendeur privé et non comme professionnel de l'immobilier expérimenté. Le plaignant a répondu aux questions de M^{me} Trask, mais celle-ci n'était pas satisfaite de la réponse selon laquelle la plaignante inscrivait la propriété au nom d'un parent et qu'il était autorisé à signer les documents liés à la vente.

Selon M^{me} Trask, la réponse fournie par la plaignante était discutable. Elle a donc pris l'initiative de publier, sur la page « Ask Moncton » de Facebook, un message d'avertissement au sujet de la propriété en question, dissuadant ainsi les membres du public de prendre au sérieux la vente privée. Le nom de la plaignante, le quartier ainsi que la rue de la propriété étaient indiqués dans le message. La plaignante a confronté M^{me} Trask dès qu'il a eu connaissance du message.

Au cours de cette confrontation, M^{me} Trask a traité la plaignante de « complètement folle » (“Batshit crazy”, “c r a y”) et l'a accusé d'essayer de vendre la propriété sans le consentement exprès du propriétaire.

Avant la date de l'audience, M^{me} Trask et M. Dominic Caron, avocat de l'Association, ont convenu de présenter au Comité une requête conjointe. Conformément à ladite proposition, un avis d'audience modifié a été envoyé à la défenderesse pour présenter l'entente entre les parties.

Selon la requête conjointe :

M^{me} Trask était accusée d'un (1) acte de faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier, au nom de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick. Le Comité disciplinaire a accepté l'aveu de culpabilité de M^{me} Trask relativement à tous les chefs d'accusation et a ordonné, conformément à la requête conjointe, que :

1. M^{me} Trask paie une amende de 1 000 \$;
2. M^{me} Trask paie des frais de 500 \$ à l'Association;
3. la décision soit publiée sur le site Web de l'AAINB, avec les noms des parties;
4. l'ordonnance soit communiquée aux membres par voie électronique et qu'un lien vers le texte intégral de la décision soit publié sur le site Web.

Introduction

La présente plainte porte sur les affirmations de la plaignante selon lesquelles, pendant l'annonce privée qu'elle avait publiée au nom d'un parent, M^{me} Trask, d'eXp Realty, a activement dissuadé les membres du public de prendre l'annonce au sérieux, a insulté la plaignante et a tenté d'acquérir un bien immobilier, ce qui constitue un acte de faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier.

La plainte a été présentée au bureau du registraire, principalement pour vérifier si elle répondait aux critères requis pour constituer une faute professionnelle de la part d'un agent immobilier au Nouveau-Brunswick. Après un échange d'informations entre la plaignante et la défenderesse dans le cadre du processus de collecte d'informations, le Comité des plaintes a examiné les preuves le 5 mai 2022 et a décidé de transmettre l'affaire au Comité disciplinaire conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

En guise de préparation à l'audience commencée devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que M^{me} Trask était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des allégations. La défenderesse a reçu une liste des membres du comité avant l'audience et s'est vu accorder un délai raisonnable pour s'opposer à la composition du comité. Aucune objection n'a été reçue.

M^{me} Trask a choisi de se présenter à l'audience du Comité disciplinaire sans représentation juridique, ainsi que de participer au processus disciplinaire en tant que partie non représentée.

Compétence

En vertu du paragraphe 23(1) de la *Loi*, le Comité disciplinaire doit, sur instruction du comité des plaintes, entendre les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence faites à l'encontre d'un membre de l'Association et rendre une décision. Le 5 mai 2022, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2021-085, ordonnant au Comité disciplinaire d'entamer une procédure.

Constituant une entité juridique administrative, le Comité disciplinaire n'est pas lié par les mêmes règles de procédure qu'un tribunal et peut donc recevoir des preuves qui seraient jugées inadmissibles par un tribunal. Le Comité disciplinaire est cependant lié par le manuel des plaintes et des procédures disciplinaires que le conseil d'administration de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick a approuvé.

Critères juridiques

La norme de preuve exigée lors d'une audience devant le Comité disciplinaire se rapporte au niveau de preuve qui doit être atteint pour que ledit comité déclare un membre coupable d'une

infraction présumée. Ce niveau de preuve est la norme de preuve civile, qui repose sur la « prépondérance des probabilités », qui est de 51 % ou plus (il est plus probable qu'improbable que la défenderesse soit coupable d'au moins une des infractions présumées).

Il incombe à l'Association de présenter les allégations contre la défenderesse, selon la prépondérance des probabilités, au moyen de documents, de mémoires et de témoignages donnés sous serment ou faits sous déclaration solennelle.

Le Comité disciplinaire de l'Association peut juger un membre coupable de faute professionnelle ou d'incompétence. Conformément à l'article 23 de la *Loi*, pour déclarer qu'un membre a commis une faute professionnelle ou est incompetent, les critères suivants doivent être remplis :

1. Un membre peut être jugé coupable de faute professionnelle s'il :
 - a. est reconnu coupable d'une infraction qui, de l'avis du Comité, se rapporte à sa capacité d'agir comme agent immobilier;
 - b. est coupable, de l'avis du Comité, d'une faute professionnelle.
2. Un membre peut être jugé incompetent s'il :
 - a. a fait preuve, dans l'exercice de ses fonctions, d'un manque de connaissances, de compétences ou de jugement, ou d'un manque de considération pour le bien-être du public, d'une nature ou d'une ampleur telle qu'il est inapte à s'acquitter des responsabilités d'un agent immobilier;
 - b. souffre d'un problème ou d'un trouble physique ou mental d'une nature ou d'une ampleur telle qu'il est inapte à s'acquitter des responsabilités d'un agent immobilier.

Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire une requête conjointe et que le défendeur reconnaît être coupable des accusations contenues dans l'avis d'audience modifié, le Comité doit décider si, sur la base des preuves qui lui sont présentées, la requête conjointe constitue pour les parties un résultat juste et si un tel résultat ne porte pas atteinte à la procédure. Pour que le Comité refuse une requête conjointe, il doit prouver dans sa décision que l'acceptation d'une telle argumentation porte atteinte à son autorité et à sa crédibilité, à un point tel que cela nuirait à sa crédibilité.

Sujet

La question, dans cette affaire, est de savoir si le Comité disciplinaire appuie la requête conjointe des parties et détermine qu'elle ne lui porte pas atteinte et qu'elle ne nuit pas à la procédure.

Accusations

M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre M^{me} Cheryl Trask :

Entre le 11 décembre 2021 et le 15 décembre 2021, les deux dates étant incluses, Cheryl Trask, 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. s'est comportée de manière honteuse, non professionnelle et indigne pour un AGENT IMMOBILIER.

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 15 décembre 2021, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, *entre autres choses*, de l'article 12 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

Contexte et preuves

À l'hiver 2021, le plaignant a inscrit une propriété à vendre et publié une publicité sur le site Marketplace de Facebook pour annoncer une vente privée au nom d'une autre partie. M^{me} Cheryl Trask a alors, en tant qu'acheteuse potentielle, contacté la plaignante pour se renseigner sur la propriété.

Dans la série de messages échangés entre les parties, M^{me} Trask a demandé le NID de la propriété, a demandé si le propriétaire était au courant que la propriété faisait l'objet d'une annonce et a indiqué vouloir obtenir le numéro de téléphone et le nom du propriétaire. La plaignante a répondu ce qui suit : « Je ne sais pas où vous voulez en venir, mais je suis un parent du propriétaire et j'ai l'autorisation de vendre cette maison. Merci pour votre temps. » Peu de temps après le premier échange de messages, M^{me} Trask a publié, sur la page « Ask Moncton » de Facebook, le message d'avertissement suivant au sujet de la propriété en question :

ACHETEUR, ATTENTION : Une femme qui s'appelle [la plaignante] vend soi-disant à titre privé une propriété située à Cocagne. Étant éventuellement intéressée, je lui ai demandé s'il s'agissait d'une vente privée ou si la propriété était inscrite sur [le système MLS^{MD}] (à titre privé), si je pouvais obtenir l'adresse pour que j'aie à voir la propriété (l'adresse était indiquée dans l'annonce qui depuis a été supprimée, mais il s'agissait de MacDougall Settlement), si elle avait un NID (elle n'en avait pas), et si elle était la propriétaire (elle ne l'était pas). J'ai demandé des renseignements sur le vendeur afin de pouvoir appeler pour discuter de la propriété, ce que ferait selon moi une personne souhaitant acheter un bien immobilier. Elle a supprimé l'annonce et s'est retirée de la conversation.

Après la publication du message d'avertissement, la plaignante a contacté M^{me} Trask pour exprimer sa frustration et indiquer qu'elle déposerait une plainte officielle. M^{me} Trask a répondu ce qui suit : « Vous êtes officiellement complètement folle. Prenez soin de vous. » Pendant toute la conversation sur Facebook Messenger, M^{me} Trask a continué de fustiger contre la plaignante, allant jusqu'à lui dire de « bien vouloir obtenir les bons renseignements si vous voulez essayer de vendre la propriété d'une personne sans le lui dire », riant des réponses de la plaignante et qualifiant l'annonce ainsi que l'absence de réponse de la part de la plaignante de « malade ». M^{me} Trask a de plus énervé la plaignante en lui disant, en se moquant, « excellente décision pour vendre une propriété; j'essaierai peut-être cette tactique » après que la plaignante l'a informée qu'elle l'avait bloquée sur Facebook pour l'empêcher d'avoir accès à l'annonce.

Dans une déclaration fournie par M^{me} Trask en réponse à la plainte, celle-ci a indiqué avoir des remords et déclaré ce qui suit : « Je suis désolée que cette femme se soit vexée; cependant, je maintiens ce que je pense quant à mes suspicions et je ne comprends toujours pas pourquoi elle a décidé de prendre le temps de déposer une plainte au lieu de répondre à ma question, c'est-à-dire pourquoi elle ne m'a pas simplement donné les renseignements que je lui demandais si elle essayait légitimement de vendre la maison ».

M^{me} Trask avait des suspicions au sujet de l'annonce et l'a jugée fausse ou frauduleuse puisque les renseignements qu'elle demandait ne lui étaient pas fournis. Au lieu de s'adresser à un organisme compétent pour enquêter sur ce qui, selon elle, était une publicité suspecte, elle a commis un acte de vigilantisme à l'égard d'un membre du public. M^{me} Trask a de plus attaqué verbalement la plaignante, qui agissait à titre de vendeur privé pour un parent, ce qui constitue une conduite honteuse, non professionnelle et indigne de la part d'un AGENT IMMOBILIER.

Avant la date de l'audience, M^{me} Trask et M. Dominic Caron, avocat de l'Association, se sont rencontrés à l'occasion d'une conférence préparatoire afin de présenter la possibilité d'une requête conjointe au Comité. Les parties ont négocié une requête conjointe, et un avis d'audience modifié contenant une diminution des accusations a été publié.

Dans le cadre du dossier disciplinaire présenté par le registraire aux parties et au Comité, nous avons examiné les messages échangés entre les parties, le message publié sur Facebook, ainsi que la plainte et la réponse de la défenderesse. Nous avons également pris connaissance de l'avis d'audience fourni aux parties ainsi que de l'avis d'audience modifié fourni après la conférence préparatoire entre les parties.

Conclusions et raisons

Compte tenu des informations présentées au Comité à titre de preuves, le Comité accepte la requête conjointe convenue par les parties. Nous sommes d'avis que la requête conjointe reflète l'exercice de la justice, ne va pas à l'encontre du rôle du Comité en tant que décideur et est cohérent avec les plaintes précédentes entendues par le Comité.

Décision

Conformément à l'article 23 de la *Loi*, nous acceptons la requête conjointe des parties, car celles-ci conviennent que les actions de M^{me} Trask constituent une faute professionnelle.

Ordonnance

Compte tenu de ce qui précède et conformément à la requête conjointe, nous ordonnons par la présente ce qui suit conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi* :

1. M^{me} Trask est tenue de payer une amende de 1 000 \$ CAN à l'Association ainsi que 500 \$ CAN en remboursement des frais engagés dans le cadre de la procédure.
2. M^{me} Trask doit de plus payer le montant total de l'amende et des frais (1 500 \$ CA) au plus tard le 15 novembre 2022. Si ledit montant n'est pas reçu dans le délai prescrit, M^{me} Trask sera suspendue à titre de membre de l'Association jusqu'au paiement intégral de l'amende et des frais. En cas de suspension, M^{me} Trask ne devra pas verser de frais de réintégration.
3. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, nous demandons au registraire de publier sur le site Web de l'Association : www.nbrea.ca la décision sous forme expurgée afin de protéger l'identité des témoins.
4. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, nous demandons de plus au registraire de communiquer à tous les membres de l'Association, par voie électronique, l'ordonnance relative à la décision ainsi qu'un lien vers la décision sur le site Web.

Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, la défenderesse peut faire appel dans les trente (30) jours suivant la date de la décision en présentant une demande à la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick.

Fait à Fredericton, Nouveau-Brunswick, le 15TH septembre 2022



Karl Merrill, président

Président; au nom du Comité disciplinaire.

Plainte 2021-085

