



# Plainte 2021-075

NBREA v. Brad Thomas

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 diffusée par le Bureau du registraire, sous la direction du Comité disciplinaire de l'AAINB.

Table des matières

..... 2

**Attendus** ..... 2

**Résumé** ..... 3

**Introduction** ..... 4

**Compétence** ..... 4

**Critère juridique** ..... 5

**Sujet** ..... 6

**Accusations** ..... 6

**Contexte et preuves** ..... 6

**Constatations et motifs** ..... 7

**Décision** ..... 8

**Ordonnance** ..... 8

## Attendus

### DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT AU BIENFONDÉ ET 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-

Brad Thomas

#### DÉFENDEUR

Date de l'audience : 21 septembre 2022, 9 h 30

Lieu de l'audience : Téléconférence

Membres du comité : Jean LeBlond, président  
Don Ketchum  
Shannon Auffrey  
Alexandre Bellefeuille  
Raphaël Daigle, nommé par le gouvernement

Présents à l'audience : Dominic Caron, avocat de l'Association  
Brad Thomas, défendeur se représentant lui-même

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : S. O.

Par téléconférence : M. Jean LeBlond, M. Ketchum, M<sup>me</sup> Auffrey, M. Bellefeuille, M. Daigle, M. Caron, M. Thomas, M. Mitchell McLean (registraire) et M<sup>me</sup> Angie Buchanan (sténographe judiciaire).

## Résumé

Au printemps 2021, les plaignants ont fait appel à M. Brad Thomas, de Colpitts Realty Ltd., pour les aider à acheter un terrain à Fredericton, au Nouveau-Brunswick. M. Thomas a présenté aux plaignants trois différents lots, dans la même rue. Les plaignants ont décidé de faire une offre pour l'un des lots. Ils ont signé une Convention de double mandat avec M. Thomas afin que ce dernier puisse les représenter ainsi que représenter les vendeurs. Les plaignants ont fait part à M. Thomas de leurs préoccupations quant à la clarté des plans de lots qui leur avaient été fournis.

À l'automne 2021, après la date de clôture, les plaignants ont été informés par le cabinet de leur avocat que le terrain en question était uniquement accessible par une servitude qu'ils seraient chargés d'entretenir, lesdits frais devant être partagés avec les propriétaires des deux autres lots que M. Thomas leur avait également montrés. Cet aspect n'avait pas été divulgué aux plaignants avant la date de clôture. Les plans de lot qui leur avaient été fournis étaient provisoires, et la copie certifiée conforme indiquant la servitude leur avait été fournie seulement après la date de clôture.

Avant la date de l'audience, M. Thomas et M. Dominic Caron, avocat de l'Association, ont mutuellement convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire. En raison du mémoire conjoint, un avis d'audience modifié a été envoyé au défendeur.

En vertu du mémoire conjoint :

M. Thomas était accusé de trois (3) fautes professionnelles au regard du Code du secteur immobilier, au nom de l'Association de l'immeuble du Nouveau-Brunswick. Le Comité disciplinaire a accepté la reconnaissance de culpabilité de M. Thomas pour les trois fautes professionnelles et lui a ordonné, conformément au mémoire conjoint, de :

1. payer une amende de 1 000 \$ ;
2. payer des frais de 500 \$ à l'Association;
3. publier la décision ainsi que les noms sur le site Web de l'AAINB.

## Introduction

Les plaignants ont affirmé que pendant l'achat d'un terrain pour y construire une maison, M. Thomas, de Colpitts Realty, avait omis de protéger et de défendre leurs intérêts, n'avait pas annoncé le terrain avec précision et n'avait pas obtenu les informations qu'un agent immobilier prudent aurait dû découvrir afin d'éviter les erreurs ou les fausses déclarations, ce qui constitue une faute professionnelle au regard du Code du secteur immobilier.

La plainte a été soumise au Bureau du registraire pour déterminer si elle répondait aux critères relatifs aux fautes professionnelles, pour les professionnels de l'immobilier dans la province du Nouveau-Brunswick. Après un échange d'informations entre les plaignants et le défendeur, dans le cadre du processus de collecte d'informations, le Comité des plaintes a examiné les preuves le 5 mai 2022 puis décidé de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

En prévision de l'audience devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que M. Thomas était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées. Le défendeur a reçu une liste des membres du Comité disciplinaire avant l'audience et s'est vu accorder un délai raisonnable pour s'opposer à la composition dudit comité. Aucune objection n'a été reçue.

M. Thomas a choisi de se présenter à l'audience du Comité disciplinaire sans être représenté par un avocat, et donc de se représenter lui-même.

## 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 contre un membre de l'Association et se prononcer sur celles-ci. Le 5 mai 2022, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2021-075, ordonnant au Comité disciplinaire d'entamer une procédure.

Étant, selon la loi, une entité administrative, le Comité disciplinaire n'est pas lié par les mêmes règles de procédure qu'un tribunal et peut donc accepter des preuves susceptibles d'être jugées irrecevables par d'autres tribunaux. Le Comité disciplinaire doit cependant 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 exigée pour une audience devant le Comité disciplinaire concerne le niveau de preuve qui doit être atteint pour que ledit comité 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 qu'improbable que le défendeur soit coupable d'une ou de plusieurs des infractions alléguées?)

L'Association doit prouver les allégations visant le défendeur, au regard de la prépondérance des probabilités et au moyen de documents, d'arguments et de témoignage sous serment ou sous affirmation solennelle.

Le Comité disciplinaire de l'Association peut ainsi déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou incompetent. Conformément à l'article 23 de la *Loi*, il y a faute professionnelle ou incompetence lorsque les critères suivants sont remplis :

1. Un membre peut être reconnu coupable de faute professionnelle s'il :
  - a. est reconnu coupable d'une infraction qui, de l'avis du Comité, concerne son aptitude à faire des opérations immobilières;
  - b. coupable, de l'avis du Comité, d'une faute professionnelle.
2. Un membre peut être reconnu coupable d'incompétence s'il :
  - a. a fait preuve, dans l'exercice de ses responsabilités professionnelles, d'un manque de connaissances, de compétences ou de jugement, ou d'un manque de considération pour l'intérêt public, d'une nature ou une gravité le rendant inapte à effectuer 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.

Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire un mémoire conjoint dans lequel le défendeur reconnaît être coupable des accusations contenues dans l'avis d'audience modifié, ledit comité doit décider si, selon les preuves qui lui ont été présentées, le mémoire conjoint constitue un résultat équitable pour les parties et si un tel résultat porte atteinte à la procédure. Pour que le Comité refuse un mémoire conjoint, il doit prouver dans sa décision que l'acceptation d'une telle argumentation porterait atteinte à son autorité et nuirait à sa crédibilité.

## Sujet

La question, dans cette affaire, est de savoir si le Comité disciplinaire appuie le mémoire conjoint des parties et détermine qu'il ne lui porte pas atteinte et qu'il 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. Thomas :

Entre le 17 mars 2021 et le 19 octobre 2021, les deux dates étant incluses, Brad Thomas, 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. n'a pas protégé ni défendu les intérêts de ses clients;
2. a omis de découvrir des faits qu'un agent immobilier prudent devrait découvrir afin d'éviter les erreurs ou les informations trompeuses;
3. n'a pas annoncé le bien foncier avec précision.

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 20 octobre 2021, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 3, 4, 13 et 15 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

## Contexte et preuves

À la fin de l'hiver/au début du printemps 2021, les plaignants ont fait appel aux services de M. Brad Thomas afin d'acheter un terrain vacant à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, pour y construire une maison. M. Thomas représentait également le vendeur dudit terrain, ce qui signifiait que les parties à la convention d'achat et de vente avaient conclu une Convention de double mandat, le tout ayant été convenu par écrit, conformément aux documents de transaction présentés au Comité disciplinaire.

Le descriptif de l'inscription précisait que le droit de passage était partagé. Le ponceau, le fossé et la chaussée en pierre concassée étaient terminés. L'inscription originale comprenait également un plan de terrain flou qui était provisoire et qui datait du 15 janvier 2020.

Le ou vers le 26 mars, les plaignants ont fait une offre à condition qu'ils puissent obtenir un permis de construire. Ils ont alors demandé à M. Thomas de leur fournir le numéro d'identification du lot, car le plan qu'on leur avait fourni était trop flou. M. Thomas leur a alors envoyé, par voie électronique, un plan provisoire plus clair et plus facile à lire.

Le 16 avril 2021, les parties ont signé une Convention d'achat et de vente qui comprenait une date de clôture, c'est-à-dire le 29 juillet 2021, les clauses restrictives ainsi que l'annexe B, soit le plan de terrain illisible inclus dans l'inscription originale.

Après la clôture, c'est-à-dire le 29 juillet 2021, les plaignants ont contacté leur avocat le 7 septembre 2021 afin d'obtenir les documents de la transaction. Ils ont reçu, le 1<sup>er</sup> octobre 2021, une note de leur avocat au sujet du droit de passage, et une copie certifiée conforme du plan du lot datée du 10 février 2021. Pour la première fois, les plaignants avaient donc la possibilité d'examiner le plan certifié du terrain.

La principale différence entre le plan provisoire et le plan certifié était la suivante : le plan certifié comprenait une note sur le droit de passage dans le coin supérieur droit du document, laquelle n'était pas dans le plan provisoire. La note était la suivante :

- 1. Le droit de passage est imposé aux [trois lots].*
- 2. Le droit de passage indiqué dans ce plan ne se prête pas une rue publique. Le ministère des Transports n'améliorera ni n'entretiendra ce droit de passage. Tous les services d'entretien et d'amélioration du droit de passage sont à la charge des propriétaires.*

Alors que les plaignants n'ont reçu qu'après la clôture la copie la plus récente du plan de terrain certifié, qui était datée du 10 février 2021, il y a de bonnes raisons de croire qu'ils n'ont pas eu connaissance du droit de passage avant la fin de la transaction. Étant donné que le plan du terrain a été certifié le 10 février 2021, il n'aurait pas été déraisonnable de s'attendre à ce que M. Thomas fournisse une copie dudit plan aux acheteurs avant la date de clôture, soit le 29 juillet 2021.

Avant la date de l'audience, M. Thomas et M. Dominic Caron, avocat de l'Association, ont eu une conférence préparatoire. Les parties ont négocié un mémoire conjoint, suite auquel un avis d'audience modifié a été émis.

Dans le cadre du dossier disciplinaire présenté par le registraire aux parties et au Comité, nous avons examiné la plainte, les réponses ultérieures entre le plaignant et le défendeur, de même que les preuves fournies par les parties. Nous avons également pris connaissance de l'avis d'audience et de l'avis d'audience modifié à la suite de la conférence préparatoire à l'audience.

## **Constatations et motifs**

Compte tenu des preuves et des observations présentées, le Comité accepte le mémoire conjoint. Le Comité juge que ledit mémoire est équitable et qu'il ne nuit pas à sa fonction de prise de



décision. L'acceptation du mémoire conjoint est de plus conforme aux dossiers traités par les comités antérieurs.

## Décision

Conformément à l'art. 23 de la *Loi*, nous acceptons le mémoire conjoint des parties, car les parties conviennent que les actions de M. Thomas constituent une faute professionnelle.

## Ordonnance

En conséquence, et conformément au mémoire conjoint, nous ordonnons par la présente ce qui suit en application du paragraphe 23(4) de la *Loi* :

1. M. Thomas doit payer une amende de 1 000 \$ canadiens à l'Association et lui verser 500 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M. Thomas doit également payer le montant total de l'amende et des frais (1 500 \$ canadiens) dans les trente jours suivant la date de la présente décision. Si le paiement n'est pas reçu dans le délai prescrit, l'adhésion de M. Thomas à l'Association sera suspendue jusqu'au paiement intégral de l'amende et des frais. En cas de suspension, M. Thomas ne sera pas assujéti à des frais de réintégration.
3. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, le Comité disciplinaire demande au registraire de publier la décision sur le site Web de l'Association : [www.nbrea.ca](http://www.nbrea.ca).

Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, le défendeur peut interjeter appel auprès de la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick dans les trente (30) jours suivant la date de la décision.

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 17 d'octobre 2022

[Original signé par le président du comité]

---

Jean LeBlond, président

Président par intérim au nom du Comité disciplinaire,

Plainte 2021-075