



# Plainte 2021-060

AAINB c. Jonathon Rasenberg

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** ..... 7

**Ordonnance** ..... 7

## 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-

Jonathon Rasenberg

#### DÉFENDEUR

Date de l'audience : 8 novembre 2022, à 13 h

Lieu de l'audience : Téléconférence

Membres du comité : Karl Merrill, président  
Kevin MacDonald  
Shannon Auffrey  
Alexandre Bellefeuille  
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

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

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : S. O.

Par téléconférence : M. Karl Merrill, M. MacDonald, M<sup>me</sup> Auffrey, M. Bellefeuille, M<sup>me</sup> Stierle-MacNeil, M. Caron, M. Rasenberg, M. Butler (directeur du défendeur), M. Mitchell McLean (registraire) et M<sup>me</sup> Jodie Yerxa (sténographe judiciaire).

## Résumé

Au printemps 2021, les plaignants étaient en train de vendre leur maison. Au cours de cette période, M. Rasenberg, agent des acheteurs, leur a fait visiter la propriété après l'inspection afin qu'ils puissent vérifier et évaluer les problèmes signalés dans le rapport d'inspection.

Après la visite, M. Rasenberg n'a pas replacé la clé de la propriété dans le boîtier de sécurité, mais l'a laissée dans la serrure, l'accès à la maison n'étant ainsi plus sécurisé. Le jour de la visite, les plaignants partaient en vacances. À leur retour, c'est-à-dire plusieurs jours plus tard, ils ont trouvé la porte d'entrée entrouverte et la clé dans la serrure.

Avant la date de l'audience, M. Rasenberg et M. Dominic Caron ont mutuellement convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire.

En vertu du mémoire conjoint :

M. Rasenberg était accusé de deux (2) fautes professionnelles au regard du Code du secteur immobilier, au nom de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick. Le Comité disciplinaire a accepté la reconnaissance de culpabilité de M. Rasenberg pour les deux fautes professionnelles et lui a ordonné, conformément au mémoire conjoint, de :

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

## Introduction

Les plaignants ont allégué que lors de la vente de leur propriété, M. Jonathon Rasenberg aurait omis de verrouiller la porte d'entrée après une visite avec les acheteurs. Ce faisant, M. Rasenberg, de Coldwell Banker Select Realty, a omis de rendre des services avec compétence et minutie et a manqué de professionnalisme, 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 12 avril 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. Rasenberg 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. Rasenberg 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 12 avril 2022, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2021-060, 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 mener des opérations immobilières;
  - b. est 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, 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 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. Rasenberg :

Entre le 29 juin 2021 et le 4 juillet 2021, les deux dates étant incluses, Jonathon Rasenberg, 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. a omis de rendre des services avec compétence et minutie;
2. a commis un acte d'inconduite professionnelle.

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 5 juillet 2021, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, *entre autres*, des articles 12 et 21 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

## Contexte et preuves

Au printemps/été 2021, les plaignants ont mis en vente leur maison qui se trouve dans la région de Saint John. Le mardi 29 juin 2021, ils ont autorisé M. Rasenberg à visiter leur maison en compagnie des acheteurs, dont l'offre avait été acceptée. Les plaignants ont donné suite à la demande alors même qu'ils partaient en vacances à l'extérieur de la ville. La visite de la propriété visait à évaluer et à examiner les problèmes signalés dans le rapport d'inspection.

M. Rasenberg et ses clients ont inspecté et visité la propriété pendant plusieurs heures, sortant fréquemment à l'extérieur. M. Rasenberg a soutenu avoir verrouillé et déverrouillé la propriété à plusieurs reprises afin que ses clients puissent, à leur demande, examiner ce qui les préoccupait.

Lorsqu'il a quitté la propriété, à la fin de la visite, M. Rasenberg a omis de remettre la clé dans le boîtier de sécurité et de verrouiller la porte d'entrée. À leur retour, le 4 juillet, les plaignants ont trouvé la clé dans la serrure et la porte d'entrée grande ouverte.

Avant la date de l'audience, M. Rasenberg et M. Caron ont négocié le mémoire conjoint à présenter au Comité disciplinaire.

Dans le cadre du dossier préparé par le registraire et fourni aux parties et au Comité, nous avons examiné la plainte, les réponses ultérieures entre les plaignants et le défendeur, de même que les preuves fournies par les parties. Nous avons également pris connaissance de l'avis d'audience et de la décision du Comité des plaintes.

## 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. Rasenberg 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. Rasenberg doit payer une amende de 500 \$ canadiens à l'Association et lui verser 500 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M. Rasenberg doit également payer le montant total de l'amende et des frais (1 000 \$ 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. Rasenberg à l'Association sera suspendue jusqu'au paiement intégral de l'amende et des frais. En cas de suspension, M. Rasenberg 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 9 décembre 2022

[Original signé par le président du comité]

---

Karl Merrill, président

Président au nom du Comité disciplinaire,

Plainte 2021-060