



# Plainte 2021-042

AAINB c. Trent Wilkins

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** ..... 5

**Critère juridique** ..... 5

**Sujet** ..... 6

**Accusations** ..... 6

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

**Constatations et motifs** ..... 9

**Décision** ..... 11

**Ordonnance** ..... 11

## 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-

Trent Wilkins

#### DÉFENDEUR

Date de l'audience : 15 novembre 2022, à 9 h 30

Lieu de l'audience : Hôtel Delta, Fredericton

Membres du comité : Karl Merrill, président  
Kevin MacDonald  
Jeff Sherwood  
Gordon Breau  
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

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

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents :

M. Karl Merrill, M. MacDonald, M. Breau, M. Sherwood, M<sup>me</sup> Stierle-MacNeil, M. Caron, M. Wilkins, M<sup>me</sup> Haché (directeur du défendeur), M. Mitchell McLean (registraire) et M<sup>me</sup> Laura Melles (sténographe judiciaire).

## Résumé

La présente plainte porte sur les allégations des plaignants selon lesquelles, lors de la vente de leur maison, M. Wilkins, agissant au nom des acheteurs, aurait remis les clés de la propriété trop tôt. Le jour de clôture initial de la transaction, M. Wilkins a obtenu les clés de la propriété afin de pouvoir y faire entrer un fournisseur d'accès à Internet pour installer ce service.

Malheureusement, la transaction n'a pas été conclue comme prévu et a été retardée de sept (7) jours. Pendant ce temps, M. Wilkins a remis les clés aux futurs propriétaires. Avant la clôture de la transaction, les vendeurs/propriétaires de la propriété ont trouvé dans celle-ci des contenants d'alcool vides ainsi qu'une caisse de bière dans le réfrigérateur, indiquant que les futurs propriétaires avaient eu accès à la propriété avant la date de clôture.

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick a donc accusé M. Wilkins de trois (3) fautes professionnelles au regard du Code du secteur immobilier. Le Comité disciplinaire l'a reconnu coupable de tous les chefs d'accusation et a ordonné ce qui suit :

1. Paiement par M. Wilkins d'une amende de 1000 \$;
2. Versement par M. Wilkins d'une somme de 4 000 \$ à l'Association;
3. Réussite par M. Wilkins du cours sur le Code du secteur de l'immobilier;
4. Présence de M. Wilkins à un séminaire de formation dispensé par le directeur de l'éducation de l'AAINB portant sur les modules 1 à 11 du cours de perfectionnement professionnel obligatoire de 2019;
5. Publication de la décision ainsi que des noms sur le site Web de l'AAINB;
6. Publication d'un avis à l'intention de la profession.

## Introduction

Dans la présente plainte, le plaignant allègue que lors de la vente de sa propriété, M. Trent Wilkins n'a pas protégé adéquatement cette dernière en permettant à son client d'y avoir accès trop tôt, a omis de rendre ses services avec compétence et minutie, a fait preuve d'une conduite inconvenante pour un agent immobilier et a manqué à son obligation de traiter équitablement toutes les parties à la transaction, 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 le plaignant et le défendeur, dans le cadre du processus de collecte d'informations, le Comité des plaintes a examiné les preuves le 10 novembre 2021 puis décidé de demander à l'avocat de l'Association de régler l'affaire par consentement en vertu de l'alinéa 21(3)d) de la *Loi*. La décision du Comité des plaintes stipulait que s'il n'était pas possible d'obtenir un consentement, l'affaire serait alors transmise au Comité disciplinaire conformément à l'alinéa. 23(3)a) de la *Loi*. La décision du Comité des plaintes a été communiquée au défendeur le 8 décembre 2021.

En raison des retards causés par la pandémie de COVID-19, le processus de consentement n'a commencé qu'en mai 2022. Le 9 mai 2022, l'avocat de l'Association a communiqué avec le défendeur et son responsable pour leur présenter les conditions ordonnées par le Comité des plaintes pour le consentement. Pour des raisons personnelles, M. Wilkins n'était pas disponible pour prendre connaissance des conditions, mais son responsable a accepté ces dernières en son nom. Aucune entente n'ayant été conclue entre l'avocat de l'AAINB et M. Wilkins, l'affaire a été renvoyée au Comité disciplinaire pour la tenue d'une audience en vertu de l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

En prévision de l'audience devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que M. Wilkins 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. Wilkins a reçu un avis d'audience, le dossier des documents à utiliser lors de l'audience ainsi qu'un aperçu de la procédure indiquant entre autres que le défendeur a le droit d'être représenté par un avocat. M. Wilkins a décidé 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 10 novembre 2022, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2021-042, ordonnant que l'affaire soit réglée par consentement et qu'à défaut d'une telle entente, de transmettre l'affaire au Comité disciplinaire pour qu'une audience soit tenue.

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 témoignages sous serment ou sous affirmation solennelle.

Le Comité disciplinaire de l'Association peut ainsi déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou incompétent. Conformément à l'article 23 de la *Loi*, il y a faute professionnelle ou incompétence 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 d'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.

## Sujet

La question est de savoir si les actions de M. Trent Wilkins, en lien avec la transaction visée par la présente plainte, constituent une faute professionnelle ou une incompétence au sens de l'art. 23 de la *Loi*.

## Accusations

M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre M. Wilkins :

Entre le 1<sup>er</sup> juin 2021 et le 17 juin 2021, les deux dates étant incluses, Trent Wilkins, membre de l'Association au sens de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la *Loi*) :

1. n'a pas traité équitablement toutes les parties à la transaction;
2. a omis de rendre des services avec compétence et minutie;
3. a fait preuve d'une conduite inconvenante pour un agent immobilier.

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 17 juillet 2021, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, *entre autres*, des articles 3, 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

### Preuve non contestée

À l'hiver 2021, M. Trent Wilkins s'est vu demander de représenter les acheteurs. Il avait montré la propriété en question à sept (7) reprises avant la transaction. Un autre agent immobilier travaillant pour Creativ Realty était alors responsable de l'inscription de la propriété visée, qui se situe dans la région de Shediac. Étant donné que M. Wilkins travaille également pour Creativ Realty, les parties ont conclu une Convention de double mandat et signé le formulaire correspondant.

Le 22 février 2021, les parties à la transaction ont signé une Convention d'achat et de vente comprenant une Déclaration sur l'état de la propriété résidentielle et stipulant comme date de clôture le 1<sup>er</sup> juin 2021. Conformément à l'article 20 (relation de mandataire), la personne rédigeant la Convention d'achat et de vente a rempli les clauses a, b et c, indiquant que les vendeurs étaient représentés par un agent immobilier de Creativ Realty, que les acheteurs étaient représentés par M. Wilkins, agent immobilier chez Creativ Realty, et que les deux parties concluaient une convention de double mandat avec Creativ Realty.

La date de clôture indiquée dans la Convention d'achat et de vente était le 1<sup>er</sup> juin 2021, mais la transaction n'a été clôturée que sept (7) jours plus tard, c'est-à-dire le 8 juin 2021.

### **Avis des plaignants**

Les plaignants soutiennent que peu de temps après la date de clôture initiale, c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> juin 2021, ils sont entrés dans la propriété et ont trouvé un cendrier sur la galerie avant, des canettes et des contenants de boisson sur la pelouse ainsi qu'une caisse de bière dans le réfrigérateur, qui ne leur avaient pas appartenu puisque la propriété avait été nettoyée avant la date de clôture initiale. Après avoir trouvé ces débris et boissons, les plaignants ont communiqué avec leur agent immobilier pour savoir comment cela avait pu se produire. L'agent immobilier a alors confirmé que les clés avaient été remises aux acheteurs plus tôt que prévu.

Contre-interrogée par le défendeur, la témoin des plaignants a alors indiqué savoir qu'on avait autorisé la remise des clés le 1<sup>er</sup> juin 2021 afin qu'un fournisseur d'accès à Internet puisse entrer dans la propriété pour y faire une installation. Le 1<sup>er</sup> juin, date de clôture initiale, Internet n'était pas installé, et selon les plaignants, le défendeur aurait dû récupérer la clé seulement une fois la transaction clôturée. La remise des clés, pour l'installation du service Internet, avait été convenue verbalement.

Après avoir découvert que les clés avaient été remises plus tôt que prévu, les plaignants ont rencontré M. Wilkins et ses clients, c'est-à-dire les acheteurs, pour obtenir les clés et discuter de la situation. Les plaignants allèguent qu'au cours de cette rencontre, M. Trent Wilkins s'est montré impoli et condescendant, souriant d'un air narquois et riant.

Les plaignants soutiennent que M. Wilkins a, sans leur consentement, remis les clés à ses clients le 2 juin 2021. Ils s'inquiétaient du fait que si quelque chose arrivait à leur propriété, ils en seraient tenus responsables en vertu de la clause 13 de la Convention d'achat et de vente, qui stipule que :

*le vendeur assume et continue d'assumer tous les risques relatifs à la propriété en attendant la conclusion de la vente...*

Les plaignants estiment qu'ils devraient avoir droit à une indemnisation en raison du manque de professionnalisme et du comportement du défendeur. Ils ont donc ordonné à leur avocat de retenir 50 % de la commission devant être versée à Creativ Realty en raison des actions de M. Wilkins.



Les plaignants n'ont pas pu assister à l'audience pour des raisons médicales. Ils ont envoyé une personne pour témoigner en leur nom, celle-ci ayant assisté à une partie des conversations entre eux et le défendeur. Ladite personne était également présente à la propriété entre la date de clôture initiale et la date de clôture réelle et a elle-même constaté la présence de contenants de boissons sur les lieux. Elle est la tante et une employée des plaignants.

### **Avis des défendeurs**

M. Wilkins indique que ses clients ont retenu ses services pour acheter leur première maison. Il possède 18 ans d'expérience dans l'immobilier et s'est toujours enorgueilli de faire preuve de professionnalisme et de courtoisie avec ses clients.

Lors de la présentation des preuves, M. Wilkins a soutenu que la transaction n'avait pas été clôturée à la date prévue parce que les vendeurs avaient des arriérés relatifs à un bail appartenant à une église de la région. M. Wilkins était d'avis que cela aurait dû être divulgué puis indiqué à la partie 10 ou 14(c) de la Convention d'achat et de vente.

Il a confirmé qu'en prévision de la clôture prévue pour le 1<sup>er</sup> juin 2021, il avait obtenu, auprès de son collègue de Creativ Realty qui représentait les vendeurs, l'autorisation de remettre la clé aux acheteurs afin qu'Internet puisse être installé dans la propriété. Lorsqu'à la date prévue, la transaction n'a pas été clôturée, M. Wilkins n'a pas récupéré la clé auprès des acheteurs, ce qui, selon lui, n'était pas un problème. Il a en outre soutenu que son collègue de Creativ Realty avait verbalement accepté que la clé soit remise. Par souci de diligence, M. Wilkins a demandé à ses clients d'accepter de ne pas retourner dans la propriété avec la clé tant qu'ils n'auraient pas été avisés de la clôture de la transaction.

La clé n'a été rendue aux vendeurs que le 6 juin 2021, date à laquelle ils ont exigé que M. Wilkins récupère la clé auprès de ses clients. M. Wilkins a indiqué ne pas avoir communiqué avec ses clients avant cette date, jugeant que ce n'était pas un problème. Il a également indiqué que personne n'était entré dans la propriété. Étant donné que la transaction allait bientôt être clôturée, M. Wilkins a fait valoir qu'être en possession de la clé un peu plus tôt que prévu n'était pas un problème si les acheteurs n'entraient pas dans les lieux.

Lorsque les parties à la transaction se sont rencontrées après avoir découvert que la clé avait été remise plus tôt que prévu, M. Wilkins a indiqué que l'un des plaignants s'était élancé vers lui en brandissant la clé et avait exigé que M. Wilkins leur rembourse 2 000 \$ en raison de la situation.

En ce qui concerne la préoccupation des plaignants relativement à l'assurance de la propriété pendant le délai de report de la clôture, M. Wilkins a fait valoir que le risque n'avait pas pu être très important, sinon les plaignants auraient fait changer les serrures lorsqu'ils avaient appris que les acheteurs étaient en possession de la clé de leur propriété.

En ce qui concerne la faute professionnelle, M. Wilkins est d'avis que la plainte devrait être évaluée en déterminant si les plaignants ont subi un préjudice réel en raison de la remise de la clé plus tôt que prévu. En l'absence de conséquences de nature financière et de préjudice pour les vendeurs ou leur propriété, il conviendrait de conclure qu'il n'y a pas faute professionnelle.

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. Nous avons rassemblé les avis des parties exprimés lors de la présentation des preuves et en lien avec les témoignages faits lors de l'audience.

## Constatations et motifs

Dans le cadre de notre examen et de notre évaluation des preuves fournies au Comité disciplinaire, nous avons relevé une erreur dans la Convention d'achat et de vente. Bien que cette erreur n'atténue ni n'aggrave les accusations et allégations avancées par l'Accusation, nous estimons nécessaire, par souci de pédagogie, d'aborder ladite erreur à travers notre décision. Dans la partie sur la preuve non contestée, la personne ayant rédigé la Convention d'achat et de vente a rempli les parties a, b et c de la clause 20 relativement à la « relation de mandataire ». Étant donné que la transaction a été effectuée selon un double mandat, seule la clause 20(c) aurait dû être remplie. Pour plus de clarté, les clauses 20 (a) et (b) doivent être utilisées lorsque deux agents distincts sont chargés d'une transaction. La clause 20 (c) est réservée au double mandat lorsqu'un seul agent est partie à la transaction.

Avant de commencer à évaluer la preuve contestée, nous devons d'abord aborder une irrégularité. L'Accusation a présenté une personne témoignant pour elle, alors que cette personne n'était pas partie à la transaction ou l'initiatrice de la plainte. Le témoin en question était en effet la tante du plaignant ainsi que son employé. Étant donné que cette situation pourrait être vue comme un conflit d'intérêts, nous devons nous prononcer sur la crédibilité du témoignage de cette personne. Les plaignants n'ayant pas pu être présents pour des raisons médicales, nous acceptons ce témoin, mais nous n'accordons pas à son témoignage le poids et la crédibilité que nous lui aurions donnés si les plaignants avaient été présents. Nous estimons quand même que le témoin est fiable et crédible, celui-ci n'ayant présenté aucune preuve par ouï-dire et s'en étant tenu aux faits dont il avait directement connaissance.

Après examen des preuves relatives à la remise de la clé le 1<sup>er</sup> juin 2021, nous concluons que les parties ont convenu de remettre la clé aux acheteurs aux fins d'installation ou d'initialisation du service Internet. Les plaignants soutiennent que la remise anticipée de la clé n'a jamais été convenue par écrit; cependant, à la lumière du témoignage du témoin de l'Accusation et du défendeur, nous concluons qu'il est plus probable qu'improbable qu'un accord verbal ait été conclu entre les parties à cette fin. En guise de précaution à l'intention des membres de la profession cependant, ce type d'accord devrait être conclu par écrit et faire partie de la Convention d'achat et de vente, ou, à tout le moins, être conclu par courriel ou texto afin qu'il puisse être produit comme preuve.

Lorsqu'à la date prévue, c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> juin 2021, la transaction n'a pas été clôturée, le défendeur a confirmé ne pas avoir communiqué avec ses clients pour récupérer la clé qu'il leur avait remise plus tôt dans la journée. Le défendeur a de plus indiqué qu'il ne s'agissait pas d'un problème puisque la transaction devait être clôturée le jour suivant. Si le défendeur avait

récupéré la clé auprès de ses clients, le plus tôt possible après avoir été informé que la transaction ne serait pas clôturée comme prévu, cet incident aurait pu être complètement évité. Nous sommes donc d'avis que M. Wilkins n'a pas traité équitablement les vendeurs en permettant à ses clients de rester en possession, avant la clôture, de la clé de la propriété. Nous concluons en outre que M. Wilkins a omis de rendre des services avec compétence et minutie et a donc manqué de professionnalisme en permettant à la situation de perdurer pendant cinq jours supplémentaires avant de sécuriser la propriété.

Étant donné que les acheteurs avaient accès à la propriété plus tôt que prévu, ils avaient la possibilité d'y entrer à leur gré, en violation de la Convention d'achat et de vente. Le défendeur a indiqué au Comité qu'il avait *spécifiquement* demandé aux acheteurs de ne pas entrer dans la propriété avant d'avoir été informés, par leur avocat, de la clôture de la transaction. M. Wilkins a indiqué avoir fait preuve de diligence raisonnable pour protéger les vendeurs. Il a de plus indiqué que ses clients n'étaient pas entrés dans la propriété. Nous en venons donc maintenant à considérer les preuves relatives à la bière dans le réfrigérateur ainsi que les contenants de boissons vides à l'intérieur de la maison.

Les photos fournies comme preuves ne sont pas claires à ce sujet, mais M. Wilkins a précisé que la bière présente dans le réfrigérateur ainsi que les contenants de boisson n'avaient pas été laissés par ses clients, mais par un membre de leur famille, et que ses clients n'étaient donc pas entrés dans la maison. Il a de plus indiqué qu'aucun dommage n'avait été signalé et qu'il ne s'agissait pas d'un problème, car les vendeurs n'avaient subi aucune perte réelle; la situation ne devait donc pas être considérée comme une faute professionnelle.

Nous rejetons purement et simplement ces arguments.

En ce qui concerne la diligence raisonnable dont M. Wilkins a prétendument fait preuve, récupérer la clé de la propriété pour la restituer ou la mettre en sécurité aurait été la bonne façon de procéder. Demander aux acheteurs de ne pas entrer dans la propriété et leur laisser la clé constituait un risque de préjudice, puisque les vendeurs étaient responsables de la propriété en vertu de leur assurance et conformément à la Convention d'achat et de vente. Il s'agit donc selon nous d'un manque de compétence.

Bien que les canettes de bière et les contenants de boisson aient été laissés par le parent du client, M. Wilkins a raison de dire que ses clients ne sont peut-être pas entrés dans la maison. Étant donné cependant la relation avec la partie non autorisée qui est entrée dans les lieux, il est tout à fait clair que cette personne est entrée dans la propriété en utilisant la clé qu'elle avait obtenue auprès des acheteurs, lesquels n'auraient pas dû avoir accès à la maison. Pour plus de clarté, bien que la personne en question ne soit pas un client direct de M. Wilkins, nous la considérons comme étant membre de la partie que constituent les acheteurs en raison du lien familial qu'elle possède avec ces derniers.

Pour conclure à une faute professionnelle, il faut bien comprendre que cela ne repose pas sur l'existence d'un préjudice ou d'une perte réelle pour le plaignant. Lors de la détermination d'une telle conclusion, le préjudice réel ou perçu est pris en compte. L'existence d'un préjudice réel ou perçu peut être considérée comme un facteur aggravant ou atténuant, mais elle ne doit pas être

présente pour conclure à une faute professionnelle ou à une incompétence. Il s'agit ici de déterminer l'existence d'un *préjudice potentiel* en raison des actions ou des inactions des membres de l'Association.

Au cours d'une interaction avec les plaignants, lorsque ceux-ci se sont présentés à la propriété pour le retour de la clé, ils ont estimé que M. Wilkins avait agi de manière impolie et condescendante parce qu'il avait un sourire narquois et qu'il ricanait. Après avoir rencontré le défendeur lors de l'audience, nous rejetons l'idée que M. Wilkins ait agi de façon impolie ou avec condescendance. Nous pensons que sa nervosité était à l'origine de son sourire narquois et de son ricanement et que ce comportement n'était pas intentionnel.

Après avoir examiné les preuves, et compte tenu de nos conclusions quant aux avis des parties, nous concluons que le membre :

1. n'a pas traité équitablement toutes les parties à la transaction;
2. a omis de rendre des services avec compétence et minutie;
3. a fait preuve d'une conduite inconvenante pour un agent immobilier.

## Décision

Conformément à l'article 23 de la *Loi*, nous sommes d'avis que les actions de M. Trent Wilkins constituent une faute professionnelle.

## Ordonnance

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

1. M. Wilkins doit payer une amende de 1 000 \$ canadiens à l'Association et lui verser 4 000 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M. Wilkins doit également payer le montant total de l'amende et des frais (5 000 \$ canadiens) au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2023. Si le paiement n'est pas reçu dans le délai prescrit, l'adhésion de M. Wilkins à l'Association sera suspendue jusqu'au paiement intégral de l'amende et des frais. En cas de suspension, M. Wilkins sera assujéti à des frais de réintégration à l'Association.
3. M. Wilkins doit suivre et réussir le cours sur le Code du secteur immobilier donné en ligne par l'Association canadienne de l'immeuble. À la fin du cours, M. Wilkins doit fournir au registraire, au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2023, une copie du certificat de fin cours. Si cette exigence n'est pas respectée, l'adhésion de M. Wilkins à l'Association sera

suspendue jusqu'à ce qu'il remette ledit certificat au registraire. En cas de suspension, M. Wilkins sera assujetti à des frais de réintégration à l'Association.

4. M. Wilkins doit assister à une formation de trois (3) heures dispensée par le directeur de l'éducation de l'AAINB, qui porte sur les modules 1 à 11 du programme de perfectionnement continu obligatoire de 2019. Une fois la formation terminée, M. Wilkins doit réussir l'évaluation donnée par le directeur de l'éducation. La formation doit être faite d'ici le 1<sup>er</sup> août 2023. Si cette exigence n'est pas respectée, l'adhésion de M. Wilkins à l'Association sera suspendue jusqu'à ce qu'une confirmation soit remise au registraire. En cas de suspension, M. Wilkins sera assujetti à des frais de réintégration à l'Association. Les modules 1 à 11 comprennent les sujets suivants :
  - a. Principes essentiels liés au mandat
  - b. Notion de mandat dans le secteur immobilier
  - c. Mandat en régime de common law
  - d. Création du mandat d'acheteur
  - e. Représentation simultanée et conflits d'intérêts
  - f. Exceptions au double mandat
  - g. Solutions de rechange au double mandat
  - h. Conséquences en matière de mandat lorsqu'un courtier immobilier change de société immobilière
  - i. Obligations de mandataire après la fin de la relation client
  - j. Offres Multiples – Mandat simple
  - k. Double mandat et offres multiples
5. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, nous demandons au registraire de publier la décision sur le site Web de l'Association : [www.nbrea.ca/fr/](http://www.nbrea.ca/fr/).
6. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, nous demandons au registraire d'envoyer à tous les membres de l'Association, par voie électronique, un résumé de la décision ainsi que le lien vers le site Web où est publiée la décision.

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 7 mars 2023

//originale signé par M. Merrill, président//

---

Karl Merrill, président

Président au nom du Comité disciplinaire

Plainte 2021-042