



# Plainte 2019-018

AAINB c. Johnathan Drisdelle

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
<b>Attendus</b> .....	2
<b>Résumé</b> .....	3
<b>Introduction</b> .....	4
<b>Compétence</b> .....	4
<b>Critère juridique</b> .....	5
<b>Sujet</b> .....	6
<b>Accusations</b> .....	6
<b>Contexte et preuves</b> .....	6
<b>Constatations et motifs</b> .....	8
<b>Décision</b> .....	8
<b>Ordonnance</b> .....	9

## 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-

Johnathan Drisdelle

#### DÉFENDEUR

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

Lieu de l'audience : Téléconférence

Membres du comité : Joan Hayes, présidente  
Joanne MacMillan  
Chris Drysdale  
Jeffrey Smith  
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Présents à l'audience : Dominic Caron, avocat de l'Association  
Hugh Cameron, c. r., avocat du défendeur  
Jonathan Drisdelle, défendeur

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : s. o.

Par visioconférence : M<sup>me</sup> Hayes, M<sup>me</sup> MacMillan, M. Drysdale, M. Smith, M<sup>me</sup> Stierle-MacNeil, M. Caron, M. Drisdelle, M. Cameron c. r. (avocat du défendeur), M. Mitchell McLean (greffier) et M<sup>me</sup> Jodie Yerxa (sténographe judiciaire).

## Résumé

En 2014, le défendeur a été informé que les données sur les ventes du système MLS® de sa chambre locale étaient modifiées. Le défendeur a déterminé, après enquête, que ces modifications étaient effectuées par un membre de la chambre immobilière locale qui utilisait des identifiants non autorisés attribués à un administrateur de cette dernière. L'adresse IP et les identifiants de connexion du défendeur ainsi que l'adresse IP de son bureau correspondaient aux identifiants de connexion utilisés pour le compte non autorisé. L'administrateur de la chambre locale a changé le mot de passe de connexion de M. Drisdelle, mais ce dernier a tout de même réussi à accéder au système à l'aide des identifiants non autorisés.

En ce qui concerne les données modifiées, le nom d'un agent immobilier était retiré des listes historiques après la vente de propriétés. Les modifications apportées aux données ont eu lieu seulement après que l'agent immobilier concerné a quitté l'agence où travaillait le défendeur.

Pour plus de clarté, les agents immobiliers A et B travaillent pour l'agence X. Ces agents avaient inscrit conjointement les inscriptions concernées, dont la vente leur était créditée de manière égale. Après que l'agent A a quitté l'agence X, le défendeur a retiré celui-ci de l'historique des inscriptions conjointes, portant ainsi uniquement la vente au crédit de l'agent B. Le système MLS® de la chambre locale ne contenait donc plus aucun renseignement prouvant que l'agent A avait participé à la vente des propriétés en question, nuisant ainsi à son dossier de ventes.

Avant la date de l'audience, les parties ont mutuellement convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire.

En vertu du mémoire conjoint :

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick a donc accusé M. Drisdelle de trois (3) fautes professionnelles au regard du Code du secteur immobilier. Le Comité disciplinaire a accepté la reconnaissance de culpabilité, par M. Drisdelle, pour les trois fautes professionnelles et a ordonné ce qui suit conformément au mémoire conjoint :

1. Versement par M. Drisdelle d'une amende de 2 500 \$;
2. Versement par M. Drisdelle d'une somme de 2 000 \$ à l'Association;
3. Publication de la décision ainsi que des noms sur le site Web de l'AAINB;
4. Publication d'un avis à la profession.

## Introduction

En ce qui concerne la présente plainte, le plaignant allègue qu'entre le 3 novembre 2010 et le 18 juin 2014, M. Johnathan Drisdelle a utilisé à mauvais escient le système MLS® de la Chambre immobilière de la région de Fredericton (Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.). Ce faisant, M. Drisdelle, qui travaillait pour Keller Williams Capital Realty, a induit en erreur d'autres utilisateurs du système MLS® au sujet de la vente d'une propriété et a omis d'utiliser le système MLS® conformément aux règles, règlements et politiques de la Chambre immobilière de la région de Fredericton, faisant ainsi preuve d'une conduite inconvenante pour un agent immobilier, 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 13 mai 2020 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. Drisdelle 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.

## 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 13 mai 2020, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2019-018, 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 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.

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, en ce qui concerne la présente affaire, est de savoir si le Comité disciplinaire est convaincu que le mémoire conjoint des parties ne lui porte pas atteinte et 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. Drisdelle :

Entre le 3 novembre 2010 et le 18 juin 2014, les deux dates étant incluses, Johnathan Drisdelle, 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 induit en erreur d'autres utilisateurs du système MLS® relativement à une propriété;
2. n'a pas utilisé le système MLS® conformément aux statuts, règles, règlements et politiques de la Chambre immobilière de la région de Fredericton (Real Estate Board of Fredericton Area Inc.);
3. a fait preuve d'une conduite inconvenante pour un agent immobilier;

commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, *entre autres*, des articles 3.2, 17, 21 et 28.1 du Code du secteur de l'immobilier.

## Contexte et preuves

Le 29 mai 2014, le plaignant a été informé que les renseignements contenus dans le système MLS® relatifs aux données d'inscription d'un vendeur avaient été modifiés. L'incident en question concerne un agent immobilier dont le nom n'était plus associé à une propriété qu'il avait vendue conjointement avec un autre agent. En raison de ces modifications, qui avaient été apportées après le départ de l'agent immobilier concerné, celui-ci n'était plus associé à la vente de la propriété en question dans le système, nuisant ainsi à son bilan.

Pour plus de clarté, disons que les agents immobiliers A et B travaillent pour l'agence X. Ces agents avaient inscrit conjointement les inscriptions concernées, dont la vente leur était créditée de manière égale. Après le départ de l'agent A de l'agence X, M. Drisdelle a retiré celui-ci de

l'historique des inscriptions conjointes, portant ainsi uniquement la vente au crédit de l'agent B. Le système MLS® de la chambre locale ne contenait donc plus aucun renseignement prouvant que l'agent A avait participé à la vente des propriétés en question, nuisant ainsi à son dossier de ventes.

Une fois informé de la situation, le plaignant a mené une enquête rigoureuse pour déterminer la cause ou la source des données modifiées. Il a trouvé une série d'adresses IP ainsi que les identifiants de connexion qui avaient été signalés dans le rapport initial sur les données modifiées. Le plaignant a déterminé que l'adresse IP attribuée à M. Drisdelle correspondait à l'adresse IP des identifiants de connexion non autorisés qui avaient été utilisés. Les occurrences de modification des données, les adresses IP et les références temporelles ont été consignées dans le dossier à titre de preuve.

Lorsque M. Drisdelle a changé d'agence en juin 2012, l'adresse IP correspondant à ses identifiants de connexion a été modifiée en fonction de son nouvel emplacement. Incidemment, les identifiants non autorisés qui avaient été utilisés pour modifier les données historiques dans le système MLS® ont également changé.

Selon le plaignant :

1. les identifiants non autorisés utilisés par M. Drisdelle pour modifier les données lui auraient également permis de consulter des renseignements confidentiels, p. ex. :
  - a. tous les renseignements d'inscription contenus dans la base de données, y compris les dates d'expiration;
  - b. les coordonnées des vendeurs, sur le point d'expirer ou ayant expirées;
  - c. tous les renseignements relatifs aux propriétés non vendues;
  - d. les statistiques de chaque membre de la chambre locale, y compris les montants en dollars et le nombre d'unités;
  - e. la capacité d'identifier les agents possédant le meilleur rendement.
2. M. Drisdelle de Keller Williams Capital Realty a intentionnellement induit en erreur d'autres utilisateurs de la base de données MLS® relativement aux données de vente liées à une propriété, en particulier sur l'identification d'un agent inscripteur.
3. M. Drisdelle n'a pas respecté les statuts, règles, règlements et politiques de la chambre immobilière du membre et n'a pas utilisé la base de données MLS® conformément aux règles établies (article 17 du Code du secteur immobilier), ayant modifié ou manipulé les données relatives à l'inscription d'un autre membre, ainsi qu'altéré, modifié ou reformaté, sans autorisation, des données contenues dans ladite base de données, sous quelque forme que ce soit, électronique ou autre, en violation de l'alinéa 16.01(b), de

l'article 18.01 et du sous-alinéa 18.03(iii) des règles et règlements de la Chambre immobilière de la région de Fredericton (Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.) s'appliquant au système Multiple Listing Service®.

4. M. Drisdelle n'a pas respecté les droits de propriété de la Chambre immobilière de la région de Fredericton (Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.), selon lesquels les agents immobiliers doivent accéder aux sites Web et aux autres bases de données des Chambres et les utiliser conformément aux politiques d'utilisation établies par les propriétaires desdits sites.
5. Selon l'article 21 du Code du secteur de l'immobilier, M. Drisdelle a fait preuve d'une conduite indigne de la part d'un agent immobilier; il a de plus, selon l'article 26, créé des conflits avec d'autres agents immobiliers au lieu de mener son activité de manière à les éviter.

Avant la date de l'audience, M. Cameron, c. r., et M. Caron ont négocié le mémoire conjoint à présenter au Comité disciplinaire. Conformément à ce mémoire, M. Drisdelle a accepté l'entière responsabilité de ses actes, comme l'a confirmé son conseiller juridique, M. Cameron, c. r., relativement à ce qui suit :

1. A induit en erreur d'autres utilisateurs du système MLS® relativement à une propriété;
2. N'a pas utilisé le système MLS® conformément aux statuts, règles, règlements et politiques de la Chambre immobilière de la région de Fredericton (Real Estate Board of Fredericton Area Inc.);
3. A fait preuve d'une conduite indigne pour un agent immobilier.

Dans le cadre du dossier préparé par le registraire, le Comité disciplinaire a examiné la plainte, les réponses entre le plaignant et le défendeur, ainsi que les preuves fournies par les parties. Il a 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 et détermine qu'il est équitable et 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. Drisdelle 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. Drisdelle doit payer une amende de 2 500 \$ canadiens à l'Association et lui verser 2 000 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M. Drisdelle doit payer le montant total de l'amende et des frais (4 500 \$ canadiens) dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision. Si le paiement n'est pas reçu dans le délai prescrit, l'adhésion de M. Drisdelle à l'Association sera suspendue jusqu'au paiement intégral de l'amende et des frais. En cas de suspension, M. Drisdelle ne sera pas assujetti 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).
4. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, nous demandons au registraire de publier à l'intention des membres de la profession, par voie électronique, un avis relatif à cette 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 22 mars 2023.

//originale signé par Mme. Hayes, présidente par intérim//

---

Joan Hayes, présidente par intérim

Présidente par intérim au nom du Comité disciplinaire,

Plainte 2019-018