



Plainte 2022-024

AAINB c. Alexandra Daigle

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*. Décision 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 À UN MÉMOIRE CONJOINT

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-

Alexandra Daigle

DÉFENDERESSE

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

Lieu de l'audience : Visioconférence

Membres du comité : Karl Merrill, président
Chris Drysdale
Alexandre Bellefeuille
Jeff Sherwood
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Présents à l'audience : Dominic Caron, avocat de l'Association
Alexandra Daigle, défenderesse, se représentant elle-même

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : s. o.

Par visioconférence : M. Karl Merrill, M. Drysdale, M. Bellefeuille, M. Sherwood, M^{me} Stierle-MacNeil, M. Caron, M^{me} Daigle, M^{me} Shawna Roy (gestionnaire de la défenderesse), M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Jodie Yerxa (sténographe judiciaire)

Résumé

En avril 2022, M^{me} Daigle a organisé, pour les acheteurs qu'elle représentait, une visite de la propriété des défendeurs. L'inscription de cette propriété était détenue par un autre agent. La visite avait pour but de prendre des mesures, mais sachant que la baignoire à remous fuyait, M^{me} Daigle a profité de la visite pour effectuer un essai, ce que les défendeurs n'avaient pas autorisé. M^{me} Daigle a en effet ouvert le robinet afin de pouvoir filmer la quantité d'eau qui fuyait et qui gouttait depuis la base de la baignoire. Elle a également filmé l'eau qui gouttait dans la pièce située sous la baignoire et a laissé ses clients à l'intérieur de la maison en présence d'un adjoint non autorisé.

Avant la date de l'audience, M^{me} Daigle et M. Dominic Caron ont convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire.

Selon le mémoire conjoint :

M^{me} Daigle était accusée 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^{me} Daigle pour les deux fautes professionnelles et a ordonné que :

1. M^{me} Daigle paie une amende de 1 500 \$;
2. M^{me} Daigle paie à l'Association des frais de 1 000 \$;
3. la décision ainsi que des noms des parties soient publiés sur le site Web de l'AAINB;
4. qu'un avis à l'intention de la profession soit publié.

Introduction

Les plaignants allèguent que M^{me} Daigle a commis un abus de confiance à leur égard en causant des dommages à leur maison, en omettant de verrouiller une porte dans le vestibule, ainsi qu'en laissant les clients qu'elle représentait en présence d'un adjoint non autorisé. Ce faisant, elle :

1. n'a pas traité équitablement toutes les parties;
2. a omis de rendre des services avec compétence,

ce qui constitue une faute professionnelle au regard du Code du secteur immobilier.

La plainte a été déposée auprès du 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 la défenderesse, dans le cadre du processus de collecte d'informations, le Comité des plaintes a examiné les preuves le 17 octobre 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^{me} Daigle était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées. La défenderesse a reçu la 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^{me} Daigle a choisi de se présenter à l'audience du Comité disciplinaire sans être représentée par un avocat, et donc de se représenter elle-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 17 octobre 2022, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2022-024, 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 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.

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, 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^{me} Daigle :

Entre le 12 et le 19 avril 2022, les deux dates étant incluses, Alexandra Daigle, 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 manqué à son obligation de traiter équitablement toutes les parties à la transaction [les plaignants];
2. a omis de rendre des services avec compétence.

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 19 avril 2022, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, *entre autres*, des articles 3 et 12 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

Contexte et preuves

En mars 2022, M^{me} Alexandra Daigle a aidé des acheteurs potentiels à trouver une nouvelle maison. Ils ont visité la maison des plaignants (les vendeurs), qui étaient représentés par un autre agent. Le 18 mars 2022, les parties ont négocié une modification à la Convention d'achat et de vente, qui comprenait entre autres la disposition suivante :

Le vendeur doit, à ses frais, engager un plombier agréé afin de réparer le robinet de la baignoire, qui fuit. L'eau fuit actuellement dans la chaufferie. La preuve de paiement doit être fournie à l'acheteur avant la clôture. »

M^{me} Daigle, son adjoint (qui n'est pas agréé), ses clients ainsi que l'agent immobilier des plaignants ont visité la propriété le 12 avril 2022 dans le but de prendre des mesures. Environ 15 minutes avant la fin de la visite, M^{me} Daigle est partie, laissant ses clients et son adjoint sur les lieux. Ce dernier a verrouillé la porte d'entrée, mais selon les plaignants, la porte entre le garage et le vestibule n'a pas été verrouillée.

Lors de la visite, M^{me} Daigle a décidé, avant la clôture, de faire un essai en lien avec la fuite de la baignoire à remous. La vidéo prise par M^{me} Daigle, qui a été versée au dossier comme preuve, montre que de l'eau goutte du tuyau de la baignoire et s'accumule sur le plancher de panneaux à

copeaux orientés sur lequel repose la baignoire. Une deuxième vidéo versée au dossier, également prise par M^{me} Daigle, montre de l'eau gouttant dans la pièce située sous la baignoire.

Selon les plaignants, les actions de M^{me} Daigle constituent un important abus de confiance.

Avant la date de l'audience, M^{me} Daigle et M. Caron ont négocié le mémoire conjoint à présenter au Comité disciplinaire. Selon ce mémoire, M^{me} Daigle accepte la pleine responsabilité de ses actions, c'est-à-dire :

1. ne pas avoir traité équitablement toutes les parties;
2. avoir omis de rendre des services avec compétence.

Dans le cadre du dossier préparé par le registraire et fourni aux parties et au Comité, le Comité de discipline a examiné la plainte, les réponses ultérieures entre les plaignants et la défenderesse, 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^{me} Daigle 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^{me} Daigle doit payer une amende de 1 500 \$ canadiens à l'Association et lui verser 1 000 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M^{me} Daigle doit également payer le montant total de l'amende et des frais (2 500,00 \$ 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^{me} Daigle à l'Association sera suspendue jusqu'au paiement intégral de l'amende et des frais. En cas de suspension, M^{me} Daigle ne sera pas assujettie 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.
4. 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*, la défenderesse peut faire appel de la décision 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 6 juillet 2023.

//Original signé par le président du Comité//

Karl Merrill, président

Président au nom du Comité disciplinaire

Plainte 2022-024