



Plainte 2022-001

AAINB c. Fran McLean

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	9
Décision	9
Ordonnance	9

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-

Fran McLean

DÉFENDERESSE

Date de l'audience : 17 avril 2023, à 10 h

Lieu de l'audience : Téléconférence

Membres du comité : Karl Merrill, président
Gordon Breau
Alissa Lee
Don Ketchum
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Sont présents : Dominic Caron, avocat de l'Association
Fran McLean, défenderesse, se représentant elle-même

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : s. o.

Par téléconférence : M. Karl Merrill, M. Breau, M^{me} Lee, M. Ketchum, M^{me} Stierle-MacNeil, M. Caron, M^{me} McLean, M. Simon-Pierre Godbout (avocat pour le Comité), M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Jodie Yerxa (sténographe judiciaire).

Résumé

Au cours de l'hiver 2021-2022, M^{me} McLean a visité une propriété avec un client de la plaignante; M^{me} McLean représentait également le vendeur. Une fois la visite terminée, cette dernière a préparé une offre et mené des négociations en l'absence de l'agent immobilier des acheteurs; elle a également commencé un double mandat. L'acheteur et le vendeur ont signé une Convention de double mandat après la fin de la plupart des négociations.

La plaignante a allégué que ces actions revenaient à un vol de clients de la part de la défenderesse.

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

Selon le mémoire conjoint :

M^{me} McLean était accusée de quatre (4) 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} McLean pour les quatre fautes professionnelles et a ordonné ce qui suit :

1. Paiement, par M^{me} McLean, d'une amende de 2 000 \$
2. Versement à l'Association, par M^{me} McLean, de 500 \$ en frais de procédure
3. Publication de la décision ainsi que des noms sur le site Web de l'AAINB
4. Publication d'un avis à l'intention de la profession

Introduction

La plaignante, qui représentait les acheteurs, allègue que M^{me} McLean lui a volé ses clients afin de pouvoir bénéficier doublement de la transaction. Ce faisant, elle :

1. n'a pas traité équitablement toutes les parties à la transaction;
2. n'a pas respecté le mandat ou la relation contractuelle de la plaignante;
3. n'a pas divulgué son rôle et la nature de ses services en tant qu'agente immobilière à travers une Convention de double mandat signée;
4. n'a pas veillé à ce que la convention d'inscription comporte les modalités, conditions, obligations et engagements des parties.

Le tout constitue une faute professionnelle au regard du Code du secteur immobilier.

La plainte a été déposée auprès du Bureau du registraire afin de pouvoir 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 la plaignante et la défenderesse, dans le cadre du processus de collecte d'informations, le Comité des plaintes a examiné les preuves le 29 août 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} McLean était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées. La défenderesse 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 de sa part n'a été reçue.

M^{me} McLean 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 29 août 2022, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2022-001, 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, 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 contre M^{me} McLean, c'est-à-dire :

Entre le 30 décembre 2021 et le 4 janvier 2022, les deux dates étant incluses, Fran McLean, 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 traité équitablement toutes les parties;
2. n'a pas respecté le mandat ou la relation contractuelle de la plaignante;
3. n'a pas divulgué son rôle et la nature de ses services en tant qu'agente immobilière pour ses clients, ni demandé à ceux-ci de signer les documents y afférents;
4. n'a pas veillé à ce que la convention d'inscription comporte les modalités, conditions, obligations et engagements des parties.

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 4 janvier 2022, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, *entre autres*, des articles 2, 3, 6 et 20 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

Contexte et preuves

Au cours de l'hiver 2021, la plaignante a représenté des clients cherchant à acquérir une maison dans la région de Miramichi. Elle s'occupait de ces clients depuis plusieurs mois, avec lesquels elle avait une relation de mandataire implicite, c'est-à-dire sans contrat de représentation dûment signé. Étant donné que cette relation avec la plaignante durait depuis près d'un an et que la défenderesse était au courant de la situation, il était raisonnable de supposer que les parties avaient compris qu'elles étaient représentées par l'agent de la plaignante.

Le 30 décembre 2021, ou vers cette date, les acheteurs ont trouvé une propriété inscrite dans la région de Miramichi qui les intéressait. La propriété devait être inscrite dans le système MLS^{MD} de la chambre immobilière locale, mais en raison de la période des Fêtes, elle n'apparaissait pas encore dans le site realtor.ca.

Les acheteurs ont communiqué avec la plaignante pour prévoir une visite de la propriété, ce que cette dernière ne pouvait pas faire puisqu'elle était occupée en raison du mariage de sa sœur. Elle a donc pris des dispositions pour qu'une de ses collègues, dans la même agence qu'elle, se charge de la visite en son absence. La visite était prévue pour le 31 décembre 2023, à 13 h 30.

Les acheteurs ont contacté M^{me} McLean avant ladite visite afin de s'assurer que tout était prêt. Selon les allégations de la plaignante, M^{me} McLean a indiqué aux acheteurs qu'ils pouvaient faire la visite plus tôt, c'est-à-dire à 11 h. Après la visite, qui a donc eu lieu plus tôt que prévu, la plaignante a essayé de contacter les clients pour rédiger une offre. Ces derniers lui ont alors dit ce qui suit : « On nous a dit que si nous faisons une offre tout de suite à 11 heures (...), nous étions assurés d'avoir la maison, ce que nous avons fait pour ne pas prendre de risque. » Selon la plaignante, M^{me} McLean a incité les acheteurs à faire une offre par son intermédiaire plutôt que par l'intermédiaire de la plaignante.

Selon la plaignante, la défenderesse lui a donc volé ses clients.

Selon les observations écrites de M^{me} McLean datées du 5 janvier 2022, celle-ci a confirmé savoir que les acheteurs avaient traité avec la plaignante.

Après la réunion du Comité des plaintes du 29 août 2023, la poursuite a porté les accusations 1 et 2 mentionnées plus haut. Avant l'audience, M^{me} McLean a fourni une série de documents à l'avocat de l'AAINB, ce qui a nécessité de modifier l'avis d'audience pour y inclure deux accusations supplémentaires (accusations 3 et 4 plus haut).

Les documents supplémentaires, qui n'avaient pas été mis à la disposition du Comité des plaintes, contenaient des textos fournis par M^{me} McLean montrant qu'elle avait transmis des offres entre les acheteurs de la plaignante et le vendeur entre le 31 décembre 2021 et 1^{er} janvier 2022. Dans plusieurs textos échangés entre M^{me} McLean et le vendeur, ce dernier a indiqué ce qui suit le 31 décembre 2021 : « Il y a des gens qui s'arrêtent et qui notent le numéro. Je veux voir s'il va y avoir d'autres offres ». Plus tard dans la soirée, M^{me} McLean a envoyé des textos indiquant ce qui suit :

1. MCLEAN: « Pensez-vous que nous aurons une réponse ce soir? Et celle-ci est à 4 %; c'est une économie de 2 369 \$. »
2. VENDEUR: « Je pense qu'il va y avoir d'autres offres. »
3. MCLEAN: « D'accord, c'est seulement ouvert jusqu'à 17 h. »
4. VENDEUR: « Cela me convient. Ça peut attendre. »

M^{me} McLean a ensuite continué à négocier entre l'acheteur et le vendeur, par textos, le prix d'achat ainsi que l'inclusion dans la Convention d'achat et de vente des biens meubles et des accessoires fixes. Après les négociations faites par textos le 31 décembre 2021, M^{me} McLean a envoyé les textos suivants à son client, le vendeur :

1. MCLEAN: « Vous avez jusqu'à demain avant 17 h pour prendre une décision. Je leur ferai savoir que vous avez besoin de plus de temps. La commission de 4 % vous permet d'économiser 2 300 \$, ce qui couvrira les honoraires de votre avocat. Nous avons obtenu un très bon montant pour vos meubles, qu'ils n'avaient pas besoin d'acheter. Ils ont deux semaines pour remplir les conditions. Si nous augmentons trop le prix, ils pourraient laisser tomber si autre chose se présentait. Ils ont laissé une autre [agence] la semaine dernière en raison d'une mauvaise inspection. »
2. MCLEAN: « Ils allaient en fait faire une offre avec [l'entreprise de la plaignante], et je les ai fait venir à notre bureau pour vous faire économiser 1 %. Je vous tiens juste au courant. »
3. MCLEAN: « *je voulais dire une autre agence et je les ai fait venir à notre bureau. »

M^{me} McLean a également fourni une copie de la :

1. Convention de double mandat : entre M^{me} McLean, son client vendeur, et le client de la plaignante, datée du 1^{er} janvier 2022.
2. Convention d'inscription : entre M^{me} McLean et son client acheteur, datée du 30 décembre 2021, indiquant que la commission était de 5 %, ou de 2,5 % au cas où l'agente de l'acheteur participait.
3. Convention d'achat et de vente datée du 1^{er} janvier 2022.

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

1. Ne pas avoir traité équitablement toutes les parties.
2. Ne pas avoir respecté le mandat ou la relation contractuelle de la plaignante.
3. Ne pas avoir divulgué à ses clients son rôle et la nature de ses services en tant qu'agente immobilière, ni demandé à ceux-ci de signer les documents y afférents.
4. Ne pas avoir veillé à ce que la convention d'inscription comportait les modalités, conditions, obligations et engagements des parties.

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^{me} McLean 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} McLean doit payer une amende de 2 000 \$ canadiens à l'Association et lui verser 500 \$ canadiens en remboursement des frais de procédure.
2. M^{me} McLean doit également payer le montant total de l'amende et des frais (c'est-à-dire 2 500 \$ 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^{me} McLean à l'Association sera suspendue jusqu'au paiement intégral de l'amende et des frais. En cas de suspension, M^{me} McLean 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 2022-001