



Plainte 2021-068

AAINB c. Haiming Niu

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	5
Critère juridique	5
Sujet	7
Accusations	7
Contexte et preuves	8
Constatations et motifs	15
Décision	19
Ordonnance	19

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-

Haiming Niu

DÉFENDERESSE

Date de l'audience : 13 décembre 2022, à 9 h 30

Lieu de l'audience : Microsoft Teams (audience virtuelle)

Membres du comité : Karl Merrill, président
Jeremy Deering
Sarah Justason
Chris Drysdale
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Présents à l'audience : Dominic Caron, avocat de l'Association
Ellen Sterns, adjointe de M. Caron
Haiming Niu, défenderesse, se représentant elle-même

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents :

M. Karl Merrill, M. Deering, M^{me} Justason, M. Drysdale, M^{me} Stierle-MacNeil, M. Caron, M^{me} Sterns, M^{me} Niu, M. Gagnon (gestionnaire de la défenderesse), M. McLean (registraire), M. Zhao (interprète de langue chinoise) et M^{me} Jodie Booker-Yerxa (sténographe judiciaire).

Résumé

Les plaignants allèguent que lors de l'achat de leur entreprise, M^{me} Haiming Niu, qui les représentait à titre d'agente immobilière, ne les a pas représentés adéquatement lors du processus de recherche d'une propriété commerciale. Lors des premières visites, les plaignants ont remarqué qu'il y avait plusieurs réparations à effectuer avant la clôture, ce dont les parties ont convenu dans deux avenants à la Convention d'achat et de vente. Les plaignants n'ont pas pu vérifier les travaux une fois ceux-ci terminés, la défenderesse n'ayant pas pris les dispositions nécessaires relatives à l'inspection préalable à la clôture. Après la clôture, les plaignants ont découvert que la plupart des travaux prévus n'avaient pas été réalisés, contrairement à ce qui avait été convenu.

M^{me} Haiming Niu a été accusée de six (6) fautes professionnelles au regard du Code du secteur immobilier, au nom de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick. Le Comité disciplinaire l'a reconnu coupable de tous les chefs d'accusation et a ordonné ce qui suit :

1. Paiement, par M^{me} Niu, d'une amende de 3 000 \$
2. Versement à l'Association, par M^{me} Niu, de 4 000 \$ en frais de procédure
3. Réussite par M^{me} Niu du cours sur le Code du secteur de l'immobilier
4. Présence de M^{me} Niu à un séminaire de formation dispensée 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

Les plaignants allèguent que M^{me} Haiming Niu :

1. n'a pas protégé ni défendu leurs intérêts;
2. n'a pas traité équitablement toutes les parties;
3. n'a pas découvert les faits relatifs à la propriété;
4. n'a pas divulgué qu'elle agissait en vertu d'un double mandat et demandé aux parties de signer les documents y afférents;
5. n'a pas obtenu le consentement écrit de ses clients quant à son double mandat;
6. a omis de rendre des services avec compétence.

Le tout 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 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} Niu 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} Niu 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^{me} Niu a décidé de se présenter à l'audience du Comité disciplinaire sans être représentée par un avocat, et donc de se représenter lui-même.

Étant donné que le témoin de la poursuite ne pouvait pas témoigner sous serment en langue anglaise ou française, un interprète, M. Zhao, a traduit du mandarin en anglais le témoignage des plaignants par interprétation consécutive. M^{me} Niu a accepté la présence de l'interprète et n'a formulé aucune objection quant aux services d'interprétation ou à l'exactitude des propos traduits.

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 2021-068, ordonnant que l'affaire soit transmise au Comité disciplinaire pour qu'une audience ait lieu.

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 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 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^{me} Haiming Niu, en lien avec la transaction visée par la présente plainte, constituent une faute professionnelle ou une incompétence au sens de l'article 23 de la *Loi*.

Accusations

M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations contre M^{me} Niu, c'est-à-dire :

Entre le 1^{er} avril 2021 et le 22 septembre 2021, les deux dates étant incluses, Haiming Niu, 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 protégé ni défendu les intérêts de ses clients;
2. a manqué à son obligation de traiter équitablement toutes les parties à la transaction, y compris ses clients;
3. n'a pas découvert les faits relatifs à la propriété [objet de la plainte];
4. 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;
5. n'a pas obtenu le consentement écrit de ses clients quant à son double mandat;
6. a omis de rendre des services avec compétence.

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 22 septembre 2021, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 2, 3, 4, 5 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

Preuve non contestée

Les plaignants ont commencé à utiliser les services de M^{me} Niu au cours de l'hiver 2021 en vue de trouver une propriété commerciale pour leur nouvelle entreprise. M^{me} Niu leur a fourni une liste de propriétés, comprenant notamment le bien faisant l'objet de la présente plainte. Elle avait déjà représenté les acheteurs en 2020 pour l'achat d'une maison à leur arrivée au Canada.

La propriété visée par la présente plainte était un bien à la fois commercial et résidentiel situé dans la région de Moncton, qui comprenait :

1. un dépanneur au rez-de-chaussée;
2. un sous-sol;
3. cinq (5) logements locatifs.

L'un des plaignants a visité la propriété le 1^{er} avril 2021 avant de faire une offre. M^{me} Niu, le vendeur ainsi que l'agent immobilier responsable de l'inscription étaient également présents. La visite comprenait le dépanneur et ses environs, deux des cinq appartements ainsi que le sous-sol, qui était encombré par de nombreux débris et ordures. Étant donné que l'agent immobilier responsable de l'inscription et l'agente immobilière représentant les acheteurs travaillaient pour la même agence, il s'agissait d'une opération à double mandat.

Le 8 avril 2021, les acheteurs ont fait une offre, aidée par M^{me} Haiming Niu. L'offre comportait plusieurs clauses habituellement présentes dans une convention d'achat et de vente, notamment :

1. Clause n° 2 – Date de clôture

- a. *« (...) À la clôture, le bien remis à l'acheteur sera inoccupé, sauf indication expresse du contraire. Le vendeur doit s'assurer que la bien est disponible et accessible pour l'inspection de pré-clôture, au plus tard le 31 mai 2021, à 9 h »*

2. Clause n° 11 – Modalités et conditions additionnelles :

- a. *« Le vendeur fournira à l'acheteur tous les renseignements relatifs au bail et aux locataires des cinq (5) appartements, au plus tard le 15 avril 2021. »*
- b. *« Le vendeur nettoiera le sous-sol avant la date de clôture, sauf indication contraire. »*
- c. *« Le vendeur devra, à ses frais, faire en sorte qu'un professionnel procède à l'entretien de toutes les pompes à chaleur, de l'échangeur d'air et du système de chauffage au mazout, et ce avant la date de clôture. »*
- d. *« Le fonds de commerce (actifs, inventaire, fournisseur, formation) n'est pas compris dans le prix d'achat; il sera indiqué dans l'avenant. »*

La Convention d'achat et de vente a été modifiée à trois reprises, c'est-à-dire le 9, 23 et 30 avril 2021. Ajouts et suppressions effectués à ces dates :

1. 9 avril 2021

- a. Ajouts :
 - i. *L'entreprise elle-même est vendue à l'acheteur pour [montant]. L'acheteur versera le premier [montant] le jour de la condition, le 23 avril 2021. L'autre [montant] sera versé le jour de la clôture.*
 - ii. *Le vendeur fournira la liste des actifs avant le 15 avril 2021; les deux parties doivent la signer pour confirmer les articles restant dans le magasin.*

iii. *Le vendeur accordera 1 à 2 semaines de formation gratuite à l'acheteur pour que l'activité commerciale puisse se poursuivre. La formation peut commencer le jour de la condition ou le jour de la clôture.*

b. **Suppressions :**

i. [aucune]

2. 23 avril 2021

a. **Ajouts :**

i. *Le délai relatif à la condition liée à l'inspection est prolongé jusqu'au 30 avril 2021.*

b. **Suppressions :**

i. *Jour de la condition relative à l'inspection fixé au 23 avril 2021.*

3. 30 avril 2021

a. **Ajouts :**

i. *Le vendeur sera responsable des travaux indiqués ci-dessous, qui doivent être achevés avant le jour de la clôture :*

1. *Réparer et peindre le toit de la galerie latérale et les plafonds du magasin.*

2. *Nettoyer le puisard et demander à un entrepreneur qualifié d'inspecter et de remplacer l'ancienne pompe du puisard.*

3. *Retirer la chaudière, la fournaise, le réservoir de mazout et les caloducs.*

4. *Régler le nouveau chauffage électrique dans l'appartement n° 3, qui utilisera l'ancien système à mazout.*

ii. *Le prix d'achat du dépanneur sera de [montant augmenté]. Un acompte de [montant augmenté] devra être versé d'ici le 30 avril 2021. Le solde [montant restant] sera payé à la clôture.*

b. Suppressions :

i. *Inspection.*

ii. *Prix d'achat du dépanneur [montant plus bas].*

Les plaignants ont également reçu une Déclaration sur l'état de la propriété résidentielle, qui comprenait plusieurs divulgations ainsi que les réponses du vendeur. Les éléments suivants concernent particulièrement la présente procédure :

1. *Le vendeur fait la présente déclaration en sa qualité de propriétaire du bien depuis environ 35 ans.*
2. *Y a-t-il des problèmes de nature structurelle, des dommages ou des fuites dans la fondation? « NON »*
3. *Y a-t-il des problèmes de nature structurelle, des dommages, des fuites ou de l'humidité dans les murs, le toit ou la couverture du toit? « NON »*
4. *Y a-t-il ou y a-t-il eu des dommages causés par le vent, un incendie, de l'humidité, une inondation, des ravageurs, des rongeurs ou des insectes? « NON »*
5. *Y a-t-il ou y a-t-il eu des signes de dommages causés par l'humidité et/ou l'eau dans la structure? « NON »*
6. *Y a-t-il des problèmes de moisissure dans la propriété? « NON »*

Avis des plaignants

Résumé de l'avis des plaignants :

1. Nouvellement arrivés dans la région depuis la Chine. Le bien commercial en question devait les aider à remplir les conditions de leur demande d'immigration au titre du Programme des candidats de la Province.

2. La propriété a été inspectée le 21 avril 2021, mais étant donné qu'il y avait beaucoup de débris et d'ordures dans le sous-sol et les fondations, ceux-ci n'ont pas pu être entièrement inspectés. Les plaignants allèguent que M^{me} Niu leur a recommandé de procéder à une inspection après la clôture.
3. Lors du processus d'offre, elle leur a dit que le toit avait été remplacé au cours des cinq (5) dernières années.
4. L'un des plaignants s'est rendu sur les lieux le jour de la clôture pour l'inspection préalable à la clôture, mais le bâtiment était fermé à clé et personne n'était là. L'inspection préalable à la clôture n'a donc pas été effectuée.
5. Le jour de l'inspection de clôture, la plaignante qui était sur les lieux a appelé M^{me} Niu pour lui demander si elle ou les vendeurs assisteraient à la clôture. M^{me} Niu l'a informée qu'elle devait contacter les vendeurs pour cette inspection.
6. Étant donné que l'inspection n'a pas pu être effectuée avant la prise de possession du bien, les plaignants n'ont pas été en mesure d'examiner les travaux (ajoutés à la convention comme conditions) qui devaient être faits avant la clôture.
7. À la clôture, les plaignants ont constaté que, contrairement à ce qui était stipulé dans la Convention d'achat et de vente, le sous-sol n'avait pas été nettoyé, il y avait d'importants

dégâts d'eau, la fondation était fissurée, il y avait de la moisissure, et des tuyaux fuyaient. Tous ces problèmes étaient visibles et ont été relevés lors de l'inspection de suivi.

8. Les plaignants ont alors payé 4 200 \$ pour faire nettoyer la propriété et enlever les ordures afin que celle-ci puisse être, le jour de clôture, dans l'état dont les parties avaient convenu. Il a fallu au moins deux bennes à ordures « FERO » pour les ordures et les débris.
9. Le coût approximatif des réparations de la fondation était de 250 000 \$ à 300 000 \$.
10. Les plaignants n'ont jamais reçu de Convention de double mandat afin d'y consentir.
11. L'un des plaignants s'est rendu sur les lieux pendant deux semaines avant la clôture, mais ces derniers soutiennent que ces visites avaient pour seul but de suivre une formation et de pouvoir comprendre le fonctionnement du dépanneur.
12. M^{me} Niu n'a pas fait le nécessaire pour s'assurer que la propriété était dans l'état stipulé dans la Convention d'achat et les avenants.
13. Elle a dit aux plaignants qu'elle ne pouvait rien faire pour les aider une fois la clôture effectuée, et que s'ils n'étaient pas satisfaits, ils pouvaient essayer de revendre la propriété pendant que le marché était encore en pleine ébullition.

14. La pompe du puisard n'a pas été remplacée, contrairement à ce qui était stipulé dans la Convention d'achat et de vente et les avenants.

15. Les photos du dossier de plainte montrent clairement l'état réel de la propriété et les problèmes constatés après la clôture.

Avis de la défenderesse

Résumé de l'avis de la défenderesse :

1. La défenderesse est agente immobilière depuis 2017.
2. Elle soutient qu'un seul des plaignants était son client et qu'elle ne représentait pas le partenaire de ce dernier, lequel a porté plainte en son nom propre et au nom de l'autre plaignant.
3. L'acheteur s'est rendu sur les lieux de la propriété pendant une période de deux semaines avant la date de clôture; il avait donc amplement l'occasion d'effectuer une inspection de clôture et d'examiner les travaux d'entretien.
4. L'inspection effectuée le 21 avril 2021 a permis de divulguer aux plaignants les problèmes liés à la propriété.
5. Le vendeur n'a pas précisé, dans la Déclaration sur l'état de la propriété résidentielle, l'état réel de la propriété. Lorsque M^{me} Niu représentait les plaignants comme acheteurs, cela ne relevait pas de sa responsabilité.

6. La Déclaration sur l'état de la propriété résidentielle indiquait que le toit avait 5 à 10 ans.
7. Malgré les allégations des plaignants, la pompe du puisard a été remplacée, mais pas par une « pompe neuve ».
8. Pendant un mois et demi après la clôture, M^{me} Niu a aidé ses clients à parvenir à un accord avec le vendeur.
9. Le vendeur a accepté de payer 4 200 \$ pour le nettoyage de la propriété, mais il a refusé de payer 153 000 \$ (TVH en sus) pour réparer la fondation.
10. M^{me} Niu a cessé d'aider les plaignants une fois les négociations rompues.

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

Compte tenu des éléments de preuve et des positions des parties, nous sommes d'avis que M^{me} Niu aurait dû exercer un degré élevé de diligence pour des clients qui n'étaient pas au

Canada depuis longtemps et qui ne savaient pas comment fonctionnait le marché immobilier au Nouveau-Brunswick. Nous sommes de plus d'avis que c'est la raison même pour laquelle les plaignants ont fait appel aux services de la défenderesse, non seulement pour l'achat de leur maison, mais également pour la présente transaction.

Nous devons préciser que les plaignants ont témoigné en mandarin et qu'un interprète désigné a traduit leurs propos de façon consécutive. Compte tenu de la traduction consécutive, nous estimons que le témoignage des plaignants est crédible et fiable. M^{me} Niu a remis en question leur témoignage, car l'épouse du plaignant était la seule partie à la transaction, et donc à la clôture. M^{me} Niu estime donc que la plainte aurait dû, une fois la clôture effectuée, être déposée par celle-ci et non par son mari après le retour de ce dernier de Montréal où il avait suivi une formation.

Nous estimons que cela est déraisonnable. Étant donné que la transaction était effectuée dans l'intérêt des deux plaignants et de leur entreprise, cela n'empêchait pas le plaignant plutôt qu'un autre de déposer une plainte. Le témoignage de chaque plaignant, au cours de l'audience, se limitait aux seules actions et conversations auxquelles il était directement partie.

Étant donné que la transaction a donné lieu à un double mandat avec Re/Max Quality Real Estate de Moncton, nous avons vérifié si le dossier comprenait une Convention de double mandat signée par les parties, montrant qu'ils consentaient à la limitation de la représentation et de la divulgation qui est nécessaire dans un tel cas. Nous avons été consternés de constater que le dossier ne comportait pas ce document. La veille de l'audience, M^{me} Niu a fourni au comité une Convention de double mandat; cependant, il s'agissait de la convention relative à la maison que les plaignants avaient achetée l'année précédente. Nous estimons donc que cette Convention de

double mandat n'est pas valable et que M^{me} Niu n'a pas informé ses clients des limitations relatives à la représentation, par un agent immobilier, en présence d'une telle convention.

Ce faisant, elle n'a pas divulgué son rôle et la nature de ses services en tant qu'agente immobilière pour la transaction en question. Cela prouve de plus que la défenderesse n'a pas obtenu le consentement de ses clients à une Convention de double mandat.

Étant donné que les positions des parties diffèrent quant à l'inspection de clôture, nous avons pris connaissance de la Convention d'achat et de vente et tenu compte des actions de la plaignante le jour de la clôture. Selon la clause 2 de la Convention d'achat et de vente, le « vendeur doit s'assurer que le bien est disponible et accessible pour l'inspection de pré-clôture, au plus tard le 31 mai 2021, à 9 h ». Toujours selon la Convention d'achat et de vente, la plaignante s'est rendue sur place à 9 h, le jour de la clôture, ce qui ne nous donne aucune raison de douter qu'elle supposait qu'il s'agissait bien de la date et de l'heure auxquelles l'inspection de clôture devait être effectuée.

La défenderesse a estimé que puisque la plaignante s'était rendue sur les lieux pendant une période de deux semaines avant la date de clôture, elle avait eu amplement l'occasion de voir la propriété avant la clôture. Le gestionnaire de la défenderesse ainsi que l'agent responsable de l'inscription ont indiqué la même chose lors de leur témoignage sous serment.

Compte tenu des positions des parties, nous jugeons déraisonnable de s'attendre à ce que les plaignants aient effectué l'inspection pré-clôture pendant cette période de formation. La formation a été dispensée au rez-de-chaussée de la propriété, mais les problèmes constatés concernaient presque exclusivement le sous-sol, lieu dans lequel on ne s'attendrait pas à ce qu'une telle formation soit donnée. Étant donné que la plaignante s'est rendue sur les lieux à la

date et à l'heure indiquées dans la Convention d'achat et de vente, nous n'avons aucune raison de croire que des messages ont été échangés entre les parties indiquant le contraire.

De plus, nous tenons à préciser que la responsabilité liée à l'inspection pré-clôture incombait aux deux agents immobiliers chargés de l'opération. L'affaire se limitant aux seules actions de la défenderesse, nous devons tenir compte des preuves en conséquence. Compte tenu de la Convention d'achat et de vente et des avenants ultérieurs, M^{me} Niu était parfaitement au courant de l'état dans lequel la propriété allait être remise le jour de la clôture. Un agent immobilier prudent aurait veillé à ce que les demandes convenues par les parties soient respectées avant la clôture, c'est-à-dire le nettoyage du sous-sol, le remplacement d'une pompe de puisard, la peinture et les réparations supplémentaires.

Lorsque nous avons examiné les éléments de preuve concernant l'état du sous-sol, y compris les dégâts d'eau et les problèmes de nature structurelle, ces vices évidents avaient été dissimulés lors de la visite initiale des plaignants ainsi que de l'inspection ultérieure, avant la clôture. Les ordures présentes au sous-sol étaient d'une nature ou d'une ampleur telle que les acheteurs ont dû modifier la Convention d'achat et de vente pour s'assurer que la propriété soit nettoyée avant la clôture, ce que l'inspecteur a confirmé dans son rapport, qui recommandait que le sous-sol soit de nouveau inspecté une fois les ordures enlevées.

Nous sommes convaincus que la présente plainte aurait pu être évitée si M^{me} Niu avait procédé à une inspection de pré-clôture avec ses clients. En ne représentant pas l'intérêt supérieur de ses clients, c'est-à-dire en négligeant de faire faire une inspection de pré-clôture, M^{me} Niu n'a pas découvert que les ordures n'avaient pas été enlevées, que la pompe de puisard avait été remplacée par une pompe usagée, qu'il y avait des dégâts d'eau et que la fondation était fissurée. M^{me} Niu a donc omis de rendre ses services avec compétence et minutie.

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

1. n'a pas protégé ni défendu les intérêts de ses clients;
2. n'a pas traité équitablement toutes les parties;
3. n'a pas découvert les faits relatifs à la propriété;
4. n'a pas divulgué qu'elle agissait en vertu d'un double mandat et demandé aux parties de signer les documents y afférents;
5. n'a pas obtenu le consentement écrit de ses clients quant à son double mandat;
6. a omis de rendre des services avec compétence.

Décision

Conformément à l'article 23 de la *Loi*, nous sommes d'avis que les actions de M^{me} Haiming Niu 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^{me} Niu doit payer une amende de 3 000 \$ canadiens à l'Association et lui verser 4 000 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M^{me} Niu doit également payer le montant total de l'amende et des frais (c'est-à-dire 7 000 \$ canadiens) au plus tard le 15 février 2024. Si le paiement n'est pas reçu dans le délai prescrit, l'adhésion de M^{me} Niu à l'Association sera suspendue jusqu'au paiement

intégral de l'amende et des frais. En cas de suspension, M^{me} Niu sera assujettie à des frais de réintégration à l'Association.

3. M^{me} Niu 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^{me} Niu doit fournir une copie de son certificat au registraire, au plus tard le 15 février 2024. Si cette exigence n'est pas respectée, l'adhésion de M^{me} Niu à l'Association sera suspendue jusqu'à ce qu'elle remette ledit certificat au registraire. En cas de suspension, M^{me} Niu sera assujettie à des frais de réintégration à l'Association.
4. M^{me} Niu 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^{me} Niu doit réussir l'évaluation donnée par le directeur de l'éducation. La formation doit être faite d'ici le 15 février 2024. Si cette exigence n'est pas respectée, l'adhésion de M^{me} Niu à l'Association sera suspendue jusqu'à ce qu'une confirmation soit remise au registraire. En cas de suspension, M^{me} Niu sera assujettie 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/.
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*, 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 2021-068