



Plainte 2022-015

AAINB c. Tina Lynch

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	6
Critère juridique	7
Sujet	8
Accusations	8
Contexte et preuves	9
Constatations et motifs	9
Décision	10
Ordre	10

Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT À UN MÉMOIRE CONJOINT

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-

Tina Lynch

DÉFENDERESSE

Date de l'audience : 14 août 2023, à 10 h

Lieu de l'audience : Téléconférence

Membres du comité : Karl Merrill, président
Gordon Breau
Joanne MacMillan
Sarah Justason
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Sont présents à l'audience : Sheila Mecking, avocate représentant l'Association
Tina Lynch, défenderesse, se représentant elle-même

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : M. Karl Merrill, M. Breau, M^{me} MacMillan, M^{me} Justason, M^{me} Stierle-MacNeil, M^{me} Mecking, M^{me} Lynch, M. Simon-Pierre Godbout (avocat pour le Comité), M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Jodie Yerxa (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] Lors d'une transaction dans la région de Beersville, M^{me} Lynch, agissant au nom des acheteurs, a décidé de communiquer directement avec les vendeurs, qui étaient clients du plaignant. M^{me} Lynch a également, lors de cette même transaction, dénigré la réputation et la crédibilité du plaignant auprès de ses clients, indiquant qu'il avait fait une fausse déclaration au sujet de la propriété; M^{me} Lynch se basait sur des informations que l'avocat de ses clients avait découvertes.
- [2] Selon le plaignant, ces actes constituent une faute professionnelle et un mépris total du devoir d'équité et de collaboration entre professionnels, ainsi qu'un mépris de la relation contractuelle entre un AGENT IMMOBILIER et son client.
- [3] M^{me} Lynch et M^{me} Sheila Mecking ont convenu avant la date de l'audience de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire,
- [4] Dans le mémoire conjoint, M^{me} Lynch reconnaît être coupable des accusations portées contre elle au nom de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, c'est-à-dire cinq (5) chefs d'accusation de faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier. Le Comité disciplinaire accepte la reconnaissance de culpabilité, par M^{me} Lynch, pour tous les chefs d'accusation, et ordonne ce qui suit conformément au mémoire conjoint :
- a. Versement par la défenderesse d'une amende de 1 500 \$;
 - b. Versement par la défenderesse d'une somme de 1 000 \$ à l'Association en guise de frais;
 - c. Réussite par M^{me} Lynch du cours sur le Code du secteur de l'immobilier;
 - d. Publication de la décision ainsi que des noms sur le site Web de l'AAINB;

e. Publication d'un avis à l'intention des professionnels de l'immobilier de la province.

Introduction

[5] En décembre 2022, les clients de Tina Lynch ont retenu ses services en vue d'acheter une propriété située dans la région de Beersville, au Nouveau-Brunswick. Le plaignant était l'agent inscripteur représentant les propriétaires actuels du bien.

[6] La propriété en question comporte 150 acres (149,98 acres selon le système impérial); elle était présentée comme l'endroit idéal pour construire une maison, avoir une ferme d'agrément ou un camp. Elle comprend de plus un puits, un ruisseau et une zone défrichée de deux (2) à trois (3) acres destinée à un bâtiment. Avant la transaction, quelque 25 acres avaient été défrichées en bandes. La propriété comporte deux (2) numéros d'identification de lot, le premier correspondant à 49,98 acres, et le second à 100 acres.

[7] Les dimensions des deux lots ont été confirmées par Service Nouveau-Brunswick lors de la préparation de la transaction, ainsi qu'au moment de l'achat de la propriété par les vendeurs l'année précédente.

[8] Avant la clôture, l'avocat représentant les acheteurs a découvert, lors de la recherche des titres fonciers, que la propriété ne faisait probablement pas 150 acres (comme cela était annoncé), mais plutôt 127 acres. Cette différence n'avait pas été détectée lorsque les vendeurs avaient acheté le bien.

[9] La défenderesse a alors informé le plaignant de la situation et a demandé aux vendeurs de réduire le prix d'achat déjà convenu dans la Convention d'achat et de vente. La défenderesse a de plus demandé aux vendeurs de communiquer avec les acheteurs afin de discuter des

démarches suivantes. Les vendeurs ont refusé de modifier le prix de vente et indiqué qu'ils comptaient poursuivre la transaction comme convenu.

[10] Les clients du plaignant ont indiqué dans un courriel que la défenderesse s'était rendu sur place et leur avait dit que l'avocat des acheteurs avait découvert que la superficie de la propriété différait de celle qui était annoncée et que cette différence était importante. La défenderesse a en outre indiqué que ses clients étaient déçus, pensant payer un certain montant pour chaque acre; de plus, en raison de la situation, ils voulaient que la date de clôture soit différée afin qu'ils aient le temps de « trouver la personne qui avait commis l'erreur ».

[11] Selon la présente plainte, le plaignant allègue que M^{me} Lynch l'a discrédité auprès de ses clients et a communiqué directement avec eux. Ce faisant, elle :

- a. n'aurait pas traité équitablement toutes les parties;
- b. aurait omis de rendre ses services avec compétence;
- c. aurait discrédité un autre membre de l'Association;
- d. n'aurait pas respecté la relation contractuelle;
- e. aurait fait preuve d'une conduite indigne pour une agente immobilière.

[12] Selon l'Association, cela constitue une faute professionnelle au regard du Code du secteur immobilier.

[13] 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 le plaignant et la défenderesse, dans le cadre du processus de collecte d'informations, le

Comité des plaintes a examiné les preuves le 18 octobre 2022 puis décidé de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l’alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

[14] En prévision de l’audience devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que M^{me} Lynch 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.

[15] M^{me} Lynch a choisi de se présenter à l’audience du Comité disciplinaire sans être représentée par un avocat, et donc de se représenter elle-même.

[16] M^{me} Lynch a décidé de présenter un mémoire conjoint avec l’avocate nommée par l’Association, cette même avocate étant chargée de fixer le montant de l’amende, les frais et les sanctions pour les infractions présumées; M^{me} Lynch a de plus reconnu sa culpabilité.

Compétence

[17] 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 7 décembre 2022, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2022-015, ordonnant au Comité disciplinaire d’entamer une procédure.

[18] 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

[19] 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?)

[20] 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.

[21] 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 :

- a. Un membre peut être reconnu coupable de faute professionnelle s'il :
 - i. est reconnu coupable d'une infraction qui, de l'avis du Comité, concerne son aptitude à mener des opérations immobilières;
 - ii. est coupable, de l'avis du Comité, d'une faute professionnelle.
- b. Un membre peut être reconnu coupable d'incompétence s'il :
 - i. 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;

- ii. souffre d'un état ou trouble physique ou mental d'une nature ou gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières.

[22] 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

[23] En l'occurrence, la question 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

[24] M^{me} Sheila Mecking, qui représente l'Association à titre d'avocate, a présenté les accusations suivantes contre M^{me} Lynch :

[25] Entre le 1^{er} janvier et le 4 mai 2022, les deux dates étant incluses, Tina Lynch, 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*) :

- a. n'a pas traité équitablement toutes les parties;
- b. a omis de rendre des services avec compétence;
- c. a discrédité un autre membre de l'Association;
- d. n'a pas respecté la relation contractuelle;
- e. a fait preuve d'une conduite indigne pour une agente immobilière.

[26] Le tout tel que détaillé dans la plainte du 4 mai 2022, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, *entre autres*, des articles 3, 12, 19, 20 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

[27] Dans le cadre du dossier préparé par le registraire et fourni aux parties et au Comité, nous avons examiné la plainte, les réponses 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

[28] 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

[29] Conformément à l’art. 23 de la *Loi*, nous acceptons le mémoire conjoint des parties, car ces dernières conviennent que les actions de M^{me} Lynch constituent une faute professionnelle.

Ordre

[30] En conséquence, et conformément au mémoire conjoint, nous ordonnons par la présente ce qui suit en application du paragraphe 23(4) de la *Loi* :

- a. M^{me} Lynch 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.
- b. M^{me} Lynch doit également payer le montant total de l’amende et des frais (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} Lynch à l’Association sera suspendue jusqu’au paiement intégral de l’amende et des frais. En cas de suspension, M^{me} Lynch sera assujettie à des frais de réintégration à l’Association.
- c. Il est en outre ordonné à M^{me} Lynch de suivre le cours sur le Code du secteur de l’immobilier et de fournir au registraire un document attestant qu’elle a suivi ledit cours dans son intégralité.
- d. M^{me} Lynch doit suivre ledit cours dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision. Si cette exigence n’est pas respectée, l’adhésion de M^{me} Lynch à l’Association sera suspendue jusqu’à ce qu’elle remette ledit document au registraire. En cas de suspension, M^{me} Lynch sera assujettie à des frais de réintégration à l’Association.

- e. 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, ainsi que le nom des parties.
- f. 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.

[24] 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 4 octobre 2023

//Original signé par le président du comité//

Karl Merrill, président
Président, au nom du Comité disciplinaire
Plainte 2022-015

Corrigendum le 23 Octobre 2023:

Veillez noter qu'au paragraphe 5, ligne 1, la date « 2022 » a été remplacée par « 2021 ».