

2018-010

**DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE
RELATIVEMENT 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-

Juliet Yao
DÉFENDERESSE

Date de l'audience : 17 février 2020, 13 h 45

Lieu de l'audience : Téléconférence

Membres du comité : Karl Merrill, président
Fanny Bodart
Jeremy Deering
Joan Hayes
Marc Richard, c. r., nommé par le gouvernement

Ont comparu : John Townsend, c. r., avocat de l'Association

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Personnes présentes : S.O.

Par téléconférence : M. Merrill, M^{me} Bodart, M. Deering, M^{me} Hayes, M. Richard, M. Townsend, M^{me} Yao, M. Kevin Butler (directeur), M. Zhondong Zhao (interprète en chinois), M. Mitchell McLean (greffier) et M^{me} Jill Whitlock (sténographe).

Le président lit les accusations à partir de l'avis de l'audience sur les sanctions que John Townsend, avocat de l'Association, a soumis :

Entre le 8 et le 19 septembre 2018, les deux dates étant incluses, Juliet Yao, 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*) :

(i) n'a pas protégé et promu les intérêts de son client;

- (ii) n'a pas traité de manière équitable toutes les parties à la transaction;
- (iii) a omis de divulguer au propriétaire d'un bien immobilier mis en vente son intention d'acquérir un intérêt dans le bien immobilier.

Le tout tel que détaillé dans la plainte de [REDACTED], datée du 12 octobre 2018, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation de l'article 3 du Code du secteur de l'immobilier et du paragraphe 38(3) de la Loi sur les agents immobiliers, L.N.-B. de 2011, chap. 215 (en vigueur depuis mars 2016), et punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de ladite loi.

Les accusations figurent dans l'avis de l'audience sur les sanctions daté du 8 février 2021 (plainte 2018-010); ledit avis a été versé au dossier comme pièce n° 1.

Toutes les parties reconnaissent la compétence du Comité quant à la tenue de l'audience.

M^{me} Yao, avec l'aide de son directeur, Kevin Butler, et d'un interprète chinois, confirme souhaiter passer à l'audience sur les sanctions sans audience sur le bien-fondé des accusations.

Requêtes :

M. Townsend a indiqué que suite à l'audience préliminaire, lui et M^{me} Yao ont accepté de présenter une requête conjointe au sujet des accusations. La consultation préalable à l'audience a eu plus tôt entre M^{me} Yao, M. Butler, M. Zhongdong Zhao et M. Mitchell McLean et s'est déroulée sans préjudice.

M. Townsend indique que les comités disciplinaires ou les tribunaux devraient accepter les requêtes conjointes, à moins qu'il ne puisse être démontré que la proposition est déraisonnable ou contraire à l'intérêt public. Il explique qu'une requête conjointe ne vise pas à retirer au Comité disciplinaire le pouvoir de prendre des décisions. Il ajoute qu'une requête conjointe constitue la preuve d'un degré élevé de coopération entre les parties, travaillant de manière responsable et raisonnable ainsi que de bonne foi pour résoudre des problèmes. Il rappelle que le Comité disciplinaire conserve le pouvoir discrétionnaire de refuser les conditions de la requête conjointe seulement si ces conditions sont déraisonnables ou contraires à l'intérêt public.

M. Townsend indique que M^{me} Yao est disposée à reconnaître la matérialité de la plainte en reconnaissant sa culpabilité quant aux accusations. M^{me} Yao a également accepté l'amende de 1 000 \$ et les frais d'audience de 1 000 \$, qui doivent être payés dans les 30 jours suivant la réception de la décision du Comité.

M. Townsend recommande que le Comité disciplinaire accepte la requête conjointe telle quelle.

M^{me} Yao accepte également la recommandation de M. Townsend, qui a été confirmée par M. Kevin Butler.

Décision :

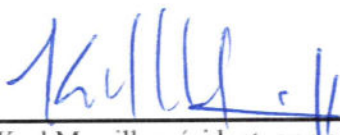
Le Comité a examiné les faits énoncés dans la pièce 1 présentée conjointement par les parties. Le Comité a pris en compte le fait que la défenderesse a assumé ses responsabilités quant à la matérialité de la plainte, selon laquelle elle a enfreint l'article 3 du Code du secteur immobilier, comme il est allégué dans le dossier du Comité disciplinaire.

Selon le Comité, la requête conjointe est raisonnable; il ordonne donc ce qui suit, conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi* :

1. Le Comité accepte la requête conjointe des parties qui est datée du 9 février 2020, y compris les modalités et conditions qui y figurent. Il est ordonné à M^{me} Yao de payer une amende de 1 000 \$ et des frais d'audience de 1 000 \$, au plus tard le 2 avril 2021, à 17 h.
2. Si lesdits montants ne sont pas versés dans ce délai, l'adhésion de M^{me} Yao à l'Association sera automatiquement suspendue. L'adhésion future de M^{me} Yao à l'AAINB ne sera pas considérée si elle ne verse pas l'intégralité desdits montants à l'AAINB. La réintégration de M^{me} Yao à l'Association sera assujettie aux politiques de cette dernière, y compris le délai d'absence limite de deux ans, les frais de réintégration et les exigences liées aux cours obligatoires.
3. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le Comité disciplinaire demande au greffier de publier la décision sur le site Web de l'Association : www.nbrea.ca.

Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, la défenderesse peut faire appel dans les trente (30) jours suivant la date de la décision.

En date du 4 mars 2021.



Karl Merrill, président, au nom du comité
2018-010