



Plainte 2023-001

AAINB c. Shawn Tucker

Décision rendue par le comité de discipline 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 de discipline de l'AAINB.

Table des matières

Attendus.....	2
Résumé.....	3
Introduction.....	4
Compétence.....	5
Critère juridique.....	6
Sujet.....	8
Accusations.....	8
Contexte et preuves.....	9
Constatations et motifs.....	12
Décision.....	12
Ordonnance.....	13

Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE RELATIVEMENT AU BIEN-FONDÉ ET AUX SANCTIONS

En ce qui concerne l'audience du comité de discipline 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-

Shawn Tucker (le « défendeur »)

Date de l'audience : 23 mai 2024, à 9 h 30

Lieu de l'audience : Audience virtuelle, Microsoft Teams

Membres du comité : Anne Smith, présidente suppléante
Joan Hayes
Chris Drysdale
Alexandre Bellefeuille
Andrea Stierle-MacNeill, nommée par le gouvernement

Sont présents à l'audience : Dominic Caron, avocat de l'Association

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : M^{me} Smith, M^{me} Hayes, M. Drysdale, M. Bellefeuille, M^{me} Stierle-MacNeill, M. Caron, M^{me} Duguay (étudiante en droit, accompagne l'avocat de l'Association), M. Tucker, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Brittany Trafford (avocate du comité) et M^{me} Jill Witlock (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte porte sur les activités publicitaires d'un agent immobilier qui, alors qu'il administrait un concours et une promotion à des fins publicitaires, a omis de fournir les détails du concours aux participants.
- [2] Avant la date de l'audience, M. Tucker et M. Caron ont convenu de présenter un mémoire conjoint au comité.
- [3] Selon le mémoire conjoint, M. Tucker a reconnu être coupable des chefs déposés contre lui au nom de l'Association, à savoir un (1) chef de mauvaise conduite au regard du Code de conduite des membres de l'ACI. Le comité a accepté son admission de culpabilité et, conformément au mémoire conjoint, a ordonné ce qui suit :
1. Versement par le défendeur d'une amende de 500 \$.
 2. Versement par le défendeur d'une somme de 500 \$ à l'Association en guise de frais.
 3. Publication de la décision avec des noms.
 4. Publication d'un avis à l'intention de la profession.

Introduction

- [4] La présente plainte s'inscrit dans la foulée d'un concours promotionnel à l'issue duquel l'équipe immobilière du défendeur devait remettre 10 000 \$. Au moment du dépôt de la plainte, les plaignants ont soutenu que, même s'ils avaient recouru aux services d'une agente immobilière membre de l'équipe du défendeur pour la vente de leur propriété, ils avaient été informés qu'ils ne répondaient plus aux critères d'admissibilité au concours promotionnel parce que leur agente immobilière avait quitté l'équipe du défendeur après la vente. Les publicités relatives au concours ne faisaient état d'aucune exclusion ou d'aucune modalité outre la nécessité de mettre une propriété en vente par l'entremise de l'équipe du défendeur.
- [5] La position de l'Association est qu'en vertu du Code de conduite des membres de l'ACI (Association canadienne de l'immobilier), le fait de ne pas inclure les détails d'une initiative publicitaire comme un concours constitue une mauvaise conduite professionnelle.
- [6] La plainte a été déposée auprès du Bureau du registraire principalement pour déterminer avec certitude si elle répondait aux critères relatifs à la mauvaise conduite pour les professionnels de l'immobilier dans la province du Nouveau-Brunswick. La plainte ainsi que les informations présentées comme preuve à l'appui ont été présentées au défendeur, qui s'est vu accorder jusqu'au 23 janvier 2023 pour fournir sa réponse. Un échange de renseignements a ensuite eu lieu; le défendeur a transmis une réponse le 13 janvier, les plaignants ont répondu le 15 février, et le défendeur a envoyé une réponse finale le 21 février 2023.

- [7] Le comité des plaintes a examiné les preuves fournies par les plaignants et le défendeur le 20 avril 2023 et, le 23 juin 2023, il a décidé de transmettre le dossier au comité de discipline, conformément à l’alinéa 21(3)a) de la Loi.
- [8] En prévision de l’audience devant le comité de discipline, le registraire a confirmé que M. Tucker était membre de l’Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées.
- [9] Le défendeur a reçu une liste des membres du comité 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.

Compétence

- [10] En vertu de l’alinéa 23(1)a) de la Loi, le comité de discipline examine les allégations de faute professionnelle ou d’incompétence formulées contre un membre de l’Association et statue sur celles-ci, lorsque le comité des plaintes le lui ordonne. Le 23 juin 2023, le comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2023-001, ordonnant au comité de discipline d’entamer une procédure.
- [11] Étant, selon la loi, une entité administrative, le comité de discipline 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. Même si le comité de discipline n’est pas lié par les Règles de procédure du Nouveau-Brunswick, il doit 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

[12] La norme de preuve exigée pour une audience devant le comité de discipline 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. qu'il est plus probable qu'improbable que le défendeur soit coupable d'une ou de plusieurs des infractions alléguées).

[13] 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.

[14] Le comité de discipline de l'Association peut ainsi déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou incompetent. Conformément aux paragraphes 23(2) et 23(3) de la Loi, il y a faute professionnelle ou incompetence lorsque les critères ci-dessous sont remplis.

1. Le comité de discipline peut déclarer un membre de l'Association coupable d'une faute professionnelle dans l'un des cas suivants :
 - a. le membre a été déclaré coupable d'une infraction qui, selon le comité, se rattache à son aptitude à effectuer des opérations immobilières;
 - b. le membre s'est rendu coupable, selon le comité, d'une faute professionnelle.
2. Le comité de discipline peut déclarer un membre de l'Association incompetent s'il estime que celui-ci, selon le cas :
 - a. a témoigné, dans l'accomplissement de ses obligations professionnelles, d'un manque de connaissances, de compétence ou de jugement ou d'une

indifférence à l'égard de l'intérêt public d'une nature ou d'une gravité démontrant son inaptitude à s'acquitter des responsabilités qui incombent à une personne effectuant 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.

[15] Dans les cas où les parties ont soumis un mémoire conjoint au comité et où le défendeur a reconnu sa culpabilité au regard du chef contenu dans l'avis d'audience, le comité a le devoir de tenir compte du mémoire conjoint.

[16] Dans la décision qu'elle a prise dans l'affaire *R. c. Anthony*¹, la Cour suprême a adopté une norme élevée quant au rejet des mémoires conjoints, expliquant que « le rejet [d'un mémoire conjoint] dénote une recommandation à ce point dissociée des circonstances de l'infraction et de la situation du contrevenant que son acceptation amènerait les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes, y compris l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner ». Dans le contexte du droit administratif, le comité doit déterminer si, du point de vue des sanctions, l'entente est appropriée, raisonnable et adaptée, si elle est compatible avec l'éventail de sanctions imposées dans des circonstances similaires, et si l'entente est en accord avec l'intérêt public.² Le comité doit envisager le mémoire conjoint avec retenue, mais il peut refuser un

¹ *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43, paragraphe 34.

² *Rault c. Law Society of Saskatchewan*, 2009 SKCA 81 (CanLII), paragraphe 28.

mémoire conjoint s'il est à ce point déraisonnable qu'il pourrait nuire à l'image du système de justice ou autrement nuire à l'intérêt public.

Sujet

[17] La question relativement à la plainte est de savoir si le comité accepte le mémoire conjoint présenté par les parties.

Accusations

[18] M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre M. Tucker :

Entre le 25 janvier 2022 et le 2 janvier 2023, les deux dates étant incluses, Shawn Tucker, membre de l'Association au sens de la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la Loi) :

1. a omis d'inclure l'ensemble des détails et des exclusions d'une annonce publicitaire.

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 2 janvier 2023, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, de l'article 15 du Code de conduite des membres de l'ACI, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

[19] Il a été noté que même si une autre accusation portée contre M. Tucker a initialement été soumise au comité, l'Association l'a abandonnée avant l'audience.

Contexte et preuves

[20] Les plaignants aux présentes ont mis en vente leur résidence avec une agente immobilière travaillant avec l'équipe immobilière Shawn Tucker Premium le 25 janvier 2022 et ont accepté une offre le 26 janvier 2022. Les plaignants allèguent avoir choisi de travailler avec l'agent immobilier anonyme parce que son équipe immobilière offrait un concours assorti d'un grand prix de 10 000 \$ au moment de la mise en vente. Cependant, le concours n'a fait l'objet d'aucune publicité avant le 2 février 2022. Dans une publicité relative au concours fournie par le défendeur, le texte suivant constituait l'intégralité des détails du concours fournis [traduction] :

Vous aurez la chair de poule comme si Bob Barker criait « VENEZ SUR LA SCÈNE », sauf que nous ne sommes pas à The Price Is Right et je ne m'appelle pas Bob. Qu'à cela ne tienne, vous pouvez lire ce message et sentir votre pouls s'accélérer, car ces 10 000 \$ sont à votre portée! Nous avons déjà remis 3 000 \$ et c'était un vrai plaisir, mais, cette fois, mon équipe et moi avons le plaisir de monter la barre à DIX MILLE DOLLARS! Pour participer, il vous suffit de mettre votre propriété en vente avec moi, d'acheter une propriété avec moi ou d'aiguiller vers moi une personne qui devient un client! Comme un campagnard à une compétition de tracteurs, j'ai mis le paquet!

[21] Quelques mois après la mise en vente de leur propriété, les plaignants ont communiqué avec leur agente immobilière pour savoir quand le tirage pour les 10 000 \$ aurait lieu. À ce moment, leur ancienne agente immobilière les a informés qu'ils n'étaient plus admissibles au concours, parce qu'elle ne faisait plus partie de l'équipe immobilière Shawn Tucker

Premium. Le défendeur a confirmé à l'agente immobilière des plaignants que pour que ces derniers soient admissibles au concours, leur agente immobilière devrait lui verser 500 \$. Quand ils ont appris cela, les plaignants ont porté plainte auprès de l'AAINB et de la chambre immobilière de Saint John.

[22] Selon les renseignements fournis par le défendeur, le concours visait en quelque sorte à remercier ses clients d'avoir fait affaire avec lui pendant l'année. Du point de vue de la conception du concours, tous les membres de l'équipe immobilière Shawn Tucker Premium devaient contribuer au concours à parts égales. Lorsque l'agente immobilière anonyme a quitté l'équipe du défendeur, ce dernier a déterminé que les plaignants et tous les autres clients de l'agente immobilière anonyme n'étaient plus admissibles au concours et que si les plaignants voulaient y participer, l'agente immobilière anonyme devait lui verser un montant.

[23] Le 22 novembre 2022, la chambre immobilière de Saint John a tenté de résoudre l'affaire même s'il s'agissait d'une faute professionnelle potentielle. Les plaignants ont indiqué avoir soumis à la chambre immobilière locale une série de demandes auxquelles ils souhaitaient que M. Tucker réponde favorablement et avoir mentionné que si leurs requêtes étaient refusées, ils porteraient plainte au registraire de l'AAINB.

[24] Dans une tentative de remédier à la situation et d'éviter que les plaignants ne portent plainte auprès de l'AAINB, M. Luke Moffett, président de la chambre immobilière de Saint John, s'est rendu au bureau du défendeur pour lui présenter les demandes des plaignants. M. Moffett a résumé les demandes des plaignants, que le défendeur a acceptées le 28 novembre. Cependant, après que M. Moffett ait exposé les demandes revues des

plaignants le 6 décembre, le défendeur a refusé les modalités mises à jour. Les actions de la chambre immobilière de Saint John ont été consignées dans des courriels qui ont été soumis en tant que preuves documentaires aux fins de l'audience.

[25] La preuve n'indique pas clairement le moment auquel le tirage a eu lieu. Elle permet seulement de savoir qu'il s'est produit avant le 13 janvier 2023. De plus, la preuve indique que M. Luke Moffett était présent lors du tirage et qu'il s'est assuré que le nom des plaignants y avait été ajouté, sans même savoir si les plaignants y étaient admissibles compte tenu du moment de la vente de leur résidence. Aucun élément de preuve n'indique que d'autres clients de l'agente immobilière anonyme ont participé au tirage, outre les plaignants.

[26] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a mentionné qu'un accord était intervenu avec le défendeur et que les parties présentaient un mémoire conjoint. Le défendeur a admis avoir omis de s'informer des règlements relatifs aux publicités et qu'il n'avait pas préalablement réfléchi à ce qui se produirait si un agent immobilier ne travaillait plus avec l'équipe immobilière Shawn Tucker Premium au moment du tirage. Dans le mémoire conjoint, le défendeur a reconnu l'accusation que l'Association a portée contre lui.

[27] Dans le cadre du dossier disciplinaire préparé par le registraire et remis aux parties et au comité, le comité a examiné la plainte, et la réponse subséquente aux plaignants et au défendeur a été fournie en tenant compte des preuves documentaires. Le comité a aussi examiné l'avis d'audience et la décision du comité des plaintes.

Constatations et motifs

[28] Après examen des éléments de preuves et des renseignements fournis, le comité accepte le mémoire conjoint. Le comité est d'avis que le mémoire conjoint est adéquat, raisonnable et compatible avec l'intérêt public. De plus, l'acceptation du mémoire conjoint est cohérente avec les affaires préalablement entendues par les comités.

Décision

[29] Le comité accepte le mémoire conjoint soumis par les parties dans lequel les parties conviennent du fait que les actions de M. Tucker constituent une faute professionnelle, et il est d'avis que le défendeur est coupable de faute professionnelle relativement à l'alinéa 23(2)b) de la Loi.

[30] De plus, le comité formule la recommandation non contraignante suivante :

- a. M. Tucker est encouragé à s'assurer que l'ensemble des concours, promotions ou publicités à venir contiendront les détails et les exclusions nécessaires, le cas échéant.

Ordonnance

[31] À la lumière de ce qui précède et conformément aux mémoires conjoints des parties, nous ordonnons par la présente ce qui suit en application des alinéas 23(4)d), 23(4)f) et 23(4)g) de la Loi au sujet de M. Tucker :

1. M. Tucker devra payer une amende de 500 \$ CA à l'Association et lui verser 500 \$ CA en remboursement des frais liés aux procédures menées relativement au présent dossier de plainte.
2. M. Tucker devra aussi payer un montant correspondant à l'intégralité de l'amende et des frais liés à l'audience (1 000 \$ CA) dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision. Si le paiement n'est pas effectué dans les 30 jours, le registraire suspendra M. Tucker jusqu'à ce que le paiement ait été effectué.
3. En application de l'alinéa 23(4)f) de la Loi, nous ordonnons au registraire de publier la présente décision, avec noms.
4. En application de l'alinéa 23(4)f) de la Loi, nous ordonnons aussi 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 (avis à la profession).

[32] Conformément au paragraphe 25(1) de la Loi, le défendeur 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 27 août 2024.

//Original signé par la présidente suppléante//

Anne Smith, présidente suppléante

Au nom du comité de discipline

Plainte 2023-001