



Plainte 2023-016

AAINB c. Art Dadson

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

Attendus	2
Résumé	3
Introduction	4
Compétence	5
Critère juridique	6
Accusations	8
Contexte et preuves	9
Constatations et motifs	12
Décision	12
Ordonnance	14

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-

Art Dadson (le « Défendeur »)

Date de l'audience : 18 juin 2024, à 10 h 30

Lieu de l'audience : Audience virtuelle, Microsoft Teams

Membres du comité : Jean LeBlond, président par intérim
Don Ketchum
Sarah Justason
Jeff Sherwood
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

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

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

M. LeBlond, M. Ketchum, M^{me} Justason, M. Sherwood, M^{me} Stierle-MacNeill, M. Caron, M. Dadson, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Brittany Trafford (conseillère juridique du Comité) et M^{me} Laura Melles (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte concerne les actions d'un agent immobilier qui n'a pas représenté son client équitablement et qui a omis de rendre ses services avec compétence et minutie.
- [2] Avant la date de l'audience, M. Dadson et M. Caron, avocat de l'Association, ont mutuellement convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire,
- [3] Dans ledit mémoire conjoint, M. Dadson reconnaît être coupable des accusations portées contre lui au nom de l'Association, c'est-à-dire de deux (2) chefs d'accusation de faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier. Le Comité disciplinaire a accepté cette reconnaissance de culpabilité et ordonné ce qui suit conformément au mémoire conjoint :
1. Versement par le défendeur d'une amende de 1000 \$;
 2. Versement par le défendeur de 1 000 \$ à l'Association en guise de frais;
 3. Publication de la décision ainsi que des noms sur le site Web de l'AAINB;
 4. Publication d'un avis à l'intention des professionnels de l'immobilier de la province.

Introduction

- [4] La plainte en question est liée à une propriété à revenu dans la région de Plaster Rock, au N.-B. Le Défendeur, représentant alors une acheteuse potentielle se trouvant en Ontario, s'était engagé à effectuer une visite virtuelle et à faire des photos de la propriété à 360° dans les cinq jours suivant l'acceptation d'une offre, comme l'indiquent certains textos ainsi que la convention d'achat et de vente.
- [5] Le défendeur n'a pas tenu son engagement puisqu'il aurait dû faire selon lui un aller-retour de 14 heures.
- [6] Selon l'Association par conséquent, ce manquement de la part de M. Dadson constitue une faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier.
- [7] 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. La plaignante a ensuite déposé un formulaire de plainte le 27 février 2023. La plainte ainsi que les informations présentées comme preuve à l'appui ont été présentées au défendeur, qui s'est vu accorder jusqu'au 17 mars 2023 pour fournir sa réponse.
- [8] Le 3 mars 2023, la plaignante a envoyé au registraire une lettre par courriel demandant que la plainte soit retirée. Le 3 avril 2023, le registraire a reçu une lettre du défendeur indiquant que la plainte avait été retirée et qu'une réponse n'était donc pas nécessaire.

- [9] La *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* ne prévoyant pas le retrait d'une plainte, le Comité des plaintes est tenu d'examiner toute plainte en application de l'article 21(1) de ladite loi. Par conséquent, même si la plaignante avait demandé que la plainte soit retirée, le Comité des plaintes était légalement tenu de l'examiner ainsi que de prendre connaissance de tous les documents déposés ultérieurement avant que l'affaire puisse être résolue.
- [10] Le Comité des plaintes a examiné les preuves présentées par la plaignante et le défendeur le 10 juillet 2023 et a décidé de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.
- [11] En prévision de l'audience devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que M. Dadson était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées.
- [12] 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.

Compétence

- [13] En vertu de l'alinéa 23(1)a) de la *Loi*, le Comité disciplinaire doit, sur instruction du Comité des plaintes, examiner les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence contre un membre de l'Association et se prononcer sur celles-ci. Le 14 août 2023, le Comité des plaintes a rendu sa décision relativement à la plainte 2023-016, ordonnant au Comité disciplinaire d'entamer une procédure.

[14] 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. N'étant pas lié par les règles de procédure du Nouveau-Brunswick, 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

[15] 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?)

[16] 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.

[17] Le Comité disciplinaire de l'Association peut ainsi déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou incompetent. Conformément aux articles 23(2) et 23(3) 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.

[18] 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, le Comité a l'obligation de prendre en compte ce mémoire.

[19] Dans la décision *R. c. Anthony*¹, la Cour suprême adopte une norme élevée quant au rejet des mémoires conjoints, indiquant ce qui suit : « *Le rejet 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.* » En ce qui a trait au droit administratif, le Comité doit décider si l'accord mutuel relatif aux pénalités est approprié, raisonnable et adéquat, s'il est conforme aux

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

pénalités imposées dans des situations similaires et s'il n'est pas contraire à l'intérêt du public.² Le Comité doit examiner la recommandation conjointe avec retenue, mais il peut la refuser si elle est déraisonnable au point de discréditer l'administration de la justice ou d'être contraire à l'intérêt du public.

Sujet

[20] Dans la présente affaire, il s'agit de déterminer si le Comité accepte le mémoire conjoint des parties.

Accusations

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

Entre le 31 octobre 2022 et le 27 février 2023, les deux dates étant incluses, Art Dadson, 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 son client;*
- 2. a omis de rendre ses services avec compétence et minutie.*

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

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 27 février 2023, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 3 et 12 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

[22] L'Association a abandonné, avant l'audience, les deux autres accusations portées contre M. Dadson qui avaient été présentées initialement au Comité.

Contexte et preuves

[23] La plaignante et le défendeur s'étaient rencontrés par l'intermédiaire d'un groupe de mentorat immobilier en ligne et d'un système de notification. La plaignante avait alors trouvé en octobre 2022 une propriété à revenus dans la municipalité de Plaster Rock, au Nouveau-Brunswick. Vivant en Ontario, elle comptait sur le défendeur et était allée jusqu'à inclure, dans la convention d'achat et de vente, une disposition stipulant que la propriété devait être mise à la disposition de ce dernier dans un délai de cinq jours afin qu'il puisse effectuer une visite virtuelle à 360°.

[24] Peu de temps après l'acceptation de l'offre, le 31 octobre 2022, le défendeur a informé la plaignante qu'il était à Ottawa pour assister à une conférence et qu'il ne serait donc pas en mesure de respecter ledit délai de cinq jours. Peu de temps après, le défendeur a informé la plaignante qu'il ne pourrait pas du tout effectuer la visite virtuelle, car il lui faudrait faire un aller-retour de 14 heures pour s'y rendre et qu'il n'avait pas d'autres activités dans la région en question. Il a de plus dit à la plaignante qu'elle devrait demander à l'inspecteur de prendre les photos dont elle avait besoin.

- [25] Pour des raisons de disponibilité, l'inspection de la propriété pouvait seulement être effectuée à la date prévue pour la réalisation des conditions, c'est-à-dire le 18 novembre 2022.
- [26] Il y avait une certaine confusion quant à la personne ayant pris les dispositions nécessaires à l'accès de la propriété par l'inspecteur, et le défendeur avait indiqué que l'inspecteur devait contacter directement l'agent du vendeur pour avoir accès au bien, ce que le défendeur aurait fait, mais l'agent du vendeur n'avait pas répondu à ses appels. Malheureusement, personne ne s'est présenté à la propriété à la date prévue pour effectuer l'inspection, ce qui a conduit la plaignante à retirer son offre, ne souhaitant pas verser un dépôt pour une propriété qu'elle n'avait pas vue.
- [27] Lors d'un échange de textos avec le défendeur, la plaignante a exprimé sa frustration au sujet de la situation et de la difficulté à faire inspecter la propriété. Le défendeur a répondu en disant que cette situation était « normale » et que « *personne n'allait consacrer autant d'énergie à une opération qui ne rapporterait presque aucune commission* ».
- [28] Le 19 décembre 2022, la plaignante a donc contacté le Bureau du registraire pour voir si la situation constituait une faute professionnelle. Ne pouvant pas lui-même prendre de décision pour ce type d'affaire, le registraire a renvoyé la plaignante au processus de plainte et de discipline afin que le Comité des plaintes puisse rendre une décision.
- [29] La plaignante a ainsi déposé une plainte officielle le 27 février 2023, indiquant notamment ce qui suit :

« Vous trouverez ci-joint le formulaire de plainte dûment rempli ainsi que certaines pièces justificatives.

J'ai attendu pendant deux mois, me demandant si je devais l'envoyer ou non. Étant infirmière, je ne prends pas à la légère les plaintes liées aux fautes professionnelles. J'ai cependant décidé de porter plainte, car je pense que cette situation pourrait arriver à quelqu'un d'autre. »

[30] La plainte et les informations qui l'accompagnent ont été fournies au défendeur le 27 février 2023; celui-ci n'y a pas donné suite.

[31] La plaignante a envoyé une lettre par courriel le 3 mars 2023 dans lequel elle demandait que sa plainte soit retirée, déclarant ce qui suit :

« Je souhaiterais retirer ma plainte contre Art Dadson, agent immobilier au Nouveau-Brunswick. Je n'avais pas prévu porter plainte jusqu'à ce que j'en apprenne davantage sur la situation, ce qui était d'ailleurs mon intention la première fois que j'ai contacté l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick. Je pense en fait qu'il y a eu méprise. »

[32] La demande de retrait de la plainte a été envoyée au défendeur, qui s'est vu accorder jusqu'au 24 mars 2023 pour y répondre. Le 3 avril 2023, le défendeur a dit au registraire ce qui suit :

« La cliente a retiré sa plainte et demandé que celle-ci supprimée de mon dossier, car elle n'avait pas l'intention de déposer une plainte; elle voulait savoir pourquoi l'affaire avait été annulée et pourquoi le bien avait été vendu à quelqu'un d'autre. [...] »

Rien par conséquent n'exige une réponse de ma part. L'affaire est classée, et nous poursuivons notre collaboration. »

[33] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a déclaré qu'il était parvenu à une résolution avec le défendeur et qu'il présentait un mémoire conjoint. Le défendeur a admis ne pas avoir adéquatement représenté sa cliente, et ce en raison de la distance entre son bureau à Moncton et l'adresse du bien à Plaster Rock. Dans le mémoire conjoint, le défendeur a reconnu les accusations portées contre lui par l'Association.

[34] Dans le cadre du dossier préparé par le registraire et fourni aux parties et au Comité, le Comité de discipline a examiné la plainte, les réponses ultérieures entre la plaignante et le défendeur, de même que les preuves fournies par les parties. Il a également pris connaissance de l'avis d'audience et de la décision du Comité des plaintes.

Constatations et motifs

[35] Compte tenu des preuves et des observations présentées, le Comité accepte le mémoire conjoint. Il estime que ledit mémoire est approprié, raisonnable et conforme à l'intérêt général. L'acceptation du mémoire conjoint est de plus conforme aux dossiers traités par les comités antérieurs.

Décision

[36] Le Comité accepte le mémoire conjoint des parties ainsi que la reconnaissance, par le défendeur, selon laquelle ses actes constituent une faute professionnelle. Il conclut que le défendeur est coupable de faute professionnelle conformément à l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

[37] Le Comité fait de plus les recommandations suivantes, qui ne sont pas contraignantes :

- a. Il est recommandé à M. Dadson de bien connaître les conditions du marché là où il exerce son activité, comme on l'attend de tous les agents immobiliers, aussi bien localement qu'en dehors de son territoire habituel.
- b. Il est recommandé à M. Dadson de comprendre que ses obligations fiduciaires visent l'acheteur. Il faut également comprendre qu'il n'incombe pas à l'agent inscripteur de répondre aux besoins du client de l'agent de l'acheteur en l'absence de celui-ci ou de s'en occuper de manière générale.
- c. Il est rappelé à M. Dadson que la qualité de la prestation des services professionnels doit rester la même, quels que soient le lieu, le prix de vente ou la valeur de la commission.

Ordonnance

[38] En conséquence, et conformément aux observations 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* :

1. M. Dadson doit payer une amende de 1000 \$ canadiens à l'Association et lui verser un montant de 1000 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M. Dadson doit payer le montant total de l'amende et des frais (2 000 \$ canadiens) dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision. Si ce délai n'est pas respecté, le registraire est tenu de radier M. Dadson du registre jusqu'à ce que le montant soit payé.
3. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, nous demandons au registraire de publier la décision ainsi que le nom des parties.
4. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, nous demandons de plus 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.

[39] 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 1^{ier} octobre 2024.

//Original signe par la président suppléant//

Jean LeBlond, président par intérim

Au nom du Comité disciplinaire

Plainte 2023-016