



# Plainte 2023-048

NBREA c. Jeremie Richard

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 .....	1
Résumé .....	2
Introduction.....	3
Compétence .....	4
Critère juridique .....	5
Accusations .....	7
Contexte et preuves.....	8
Constatations et motifs .....	15
Décision .....	15
Ordonnance .....	16

## Attendus

### DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT À UN MÉMOIRE CONJOINT

Relativement à 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-

Jeremie Richard (le « défendeur »)

Date de l'audience : 11 septembre 2024

Lieu de l'audience : Audience virtuelle, Microsoft Teams

Membres du comité : Karl Merrill, président par intérim  
Anne Smith  
Chris Drysdale  
Jeff Smith  
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Sont présents à l'audience : Dominic Caron, avocat de l'Association  
Sue Duguay, étudiante en droit, pour l'Association

Jeremie Richard, défendeur

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

M Merrill, M<sup>me</sup> Smith, M. Drysdale, M. Smith, M<sup>me</sup> Stierle-MacNeill, M. Caron, M<sup>me</sup> Duguay, M. Richard, M. Mitchell McLean (registraire), M<sup>me</sup> Brittany Trafford (conseillère juridique du Comité) et M<sup>me</sup> Christine McLaughlin (sténographe judiciaire).

## Résumé

- [1] Représentant les acheteurs d'une première maison, le défendeur a omis de leur expliquer l'ensemble des conditions de la convention, de leur rendre des services avec compétence et minutie, et de découvrir des faits qu'un agent immobilier prudent aurait découverts.
- [2] Avant la date de l'audience, M. Richard et M. Caron ont mutuellement convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire,
- [3] Dans le mémoire conjoint, M. Richard reconnaît être coupable des accusations portées contre lui au nom de l'Association, c'est-à-dire trois (3) 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 1250 \$
  2. Versement par le défendeur de 1 000 \$ à l'Association en guise de frais
  3. Publication de la décision et du nom du défendeur
  4. Publication d'un avis à l'intention des professionnels de l'immobilier de la province

## Introduction

- [4] La plainte porte sur l'expérience de deux personnes (les « plaignants ») lors de l'achat d'une première maison. La transaction n'a malheureusement pas abouti, en grande partie à cause du défendeur. Premièrement, le défendeur n'a pas bien expliqué la différence entre la suppression d'une clause d'inspection de la convention d'achat et de vente et la réalisation d'une inspection dans le cadre d'une visite ultérieure. Deuxièmement, le défendeur n'a pas expliqué la différence entre une fondation en béton et une fondation en parpaings de béton, ni les risques associés à cette dernière. Troisièmement, le défendeur n'a pas aidé ses clients à récupérer leur dépôt après la résiliation de la convention.
- [5] Selon l'Association, et en vertu du Code du secteur immobilier, omettre d'expliquer l'ensemble des conditions d'un contrat, de rendre des services avec compétence et minutie, et de découvrir des faits qu'un agent immobilier prudent aurait découverts, constitue des fautes professionnelles.
- [6] 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 plainte ainsi que les informations présentées comme preuve à l'appui ont été présentées à la défenderesse, qui s'est vu accorder jusqu'au 10 juillet 2023 pour fournir sa réponse. Le défendeur a fourni sa réponse le 11 juillet; les plaignants, le 25 juillet, puis le défendeur a fourni une dernière réponse le 16 août 2023.

- [7] Le Comité des plaintes a examiné les preuves présentées par les plaignants et le défendeur le 27 février 2024 et a décidé le 9 mai 2024 de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l’alinéa 21(3)a) de la *Loi*.
- [8] En prévision de l’audience devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que M. Richard était membre de l’Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées.
- [9] 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

- [10] 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 9 mai 2024, le Comité des plaintes a rendu sa décision relativement à la plainte 2023-048, ordonnant au Comité disciplinaire d’entamer une procédure.
- [11] 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

[12] 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?)

[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 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.

[15] 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.

[16] Dans la décision *R. c. Anthony*<sup>1</sup> la Cour suprême a adopté 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 pénalités imposées dans des situations similaires et s'il n'est pas contraire à l'intérêt du public.<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43, paragraphe 34.

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



## Sujet

[17] En ce qui concerne la présente plainte, il s'agit de déterminer si le Comité accepte le mémoire conjoint des parties.

## Accusations

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

*Entre le 1<sup>er</sup> décembre 2022 et le 20 juin 2023, les deux dates étant incluses, Jeremie Richard, 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. a omis d'expliquer toutes les conditions du contrat;*
- 2. a omis de rendre des services avec compétence et minutie;*
- 3. a omis de découvrir des faits qu'un agent immobilier prudent aurait découverts.*

*Le tout tel que détaillé dans la plainte du 20 juin 2023, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 4, 5 et 12 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

[19] L'Association a abandonné avant l'audience une autre accusation portée contre M. Richard, qui avait été présentée initialement au Comité.

## Contexte et preuves

- [20] La présente plainte a été déposée par trois personnes. En 2022, deux des plaignants (les « clients ») ont fait appel au défendeur en sa qualité d'agent immobilier pour acheter une première maison. Ils ont rencontré le défendeur en décembre 2022 pour discuter de la possibilité d'acheter leur première maison dans la région de Moncton et lui fournir une liste de leurs souhaits et de leurs besoins. Le troisième plaignant (c'est-à-dire le père et le beau-père des clients) n'était pas client du défendeur avant qu'une modification soit apportée à la convention d'achat et de vente le 9 mai 2023. Du 27 avril au 9 mai 2023, les clients du défendeur étaient le fils et la belle-fille du troisième plaignant.
- [21] Plusieurs mois après la première rencontre, le défendeur a contacté ses clients le 26 avril 2023 pour leur présenter un bien répondant à leurs besoins et leur a suggéré de se rendre sur place pour effectuer une visite. Les clients n'avaient alors pas de financement préapprouvé et avaient une vague idée du montant qu'ils souhaitaient dépenser.
- [22] La propriété en question répondait à plusieurs des critères des clients, c'est-à-dire un garage, un cabanon, un sous-sol fini et un prix correspondant à leur fourchette de prix. Le prix de la propriété était de 289 900 \$.
- [23] Après la visite, le défendeur a contacté les clients pour les informer que la maison se vendrait probablement très vite en raison du marché et qu'ils devaient donc faire une offre. Le soir même, les clients ont fait une offre de 283 000 \$.
- [24] Le lendemain matin, c'est-à-dire le 27 avril, les clients ont été informés que les vendeurs garderaient les offres jusqu'au 30 avril. Le défendeur a contacté les clients pour leur dire

que s'ils faisaient une nouvelle offre au prix demandé, sans clause d'inspection, ils auraient plus de chances d'être retenus.

[25] Les clients ont reçu, le 29 avril 2023, la Déclaration sur l'état de la propriété résidentielle qu'avaient remplie les vendeurs le 27 avril 2023. Les vendeurs avaient répondu par l'affirmative à la question « y a-t-il des problèmes de moisissure dans la propriété? » de la clause 10. D., puis ajouté le commentaire suivant : « *Détection de premières taches noires au sous-sol pendant que nous faisons les cartons; un professionnel les a examinées puis réparées avant la clôture.* »

[26] Ne souhaitant pas acheter un « *gouffre financier* » en guise de première maison, les clients ont indiqué se préoccuper de la suppression de la clause d'inspection. Le défendeur les a informés qu'il pouvait demander à l'un de ses contacts d'être présent lors de la prochaine visite, que tout problème serait noté dans un avenant et que les vendeurs seraient tenus d'effectuer les réparations nécessaires. La nouvelle offre faite le 29 avril 2023 comprenait ainsi un prix plus élevé et la suppression de la condition d'inspection.

[27] L'inspecteur s'est rendu sur place le 3 mai 2023 avec les clients et le défendeur pour déterminer s'il y avait des problèmes. L'inspecteur a relevé plusieurs problèmes potentiels, mais seulement trois conditions ont été ajoutées à la convention d'achat et de vente le 6 mai 2023, c'est-à-dire :

[28]

a. *Le vendeur doit, avant la clôture, réparer les fenêtres qui ne ferment pas bien dans les chambres.*

- b. Le vendeur doit, au plus tard le jour de la clôture, faire remplir le réservoir de propane afin d'essayer le système de chauffage du garage.*
- c. Le vendeur doit, le jour de la clôture, s'assurer qu'un revêtement de vinyle assorti et en bon état soit placé dans le garage.*
- d. La condition relative au financement est fixée au 9 mai 2023.*
- e. La date limite du dépôt est fixée au 9 mai 2023.*
- f. L'acheteur doit fournir un dépôt remboursable le 5 mai 2023; ledit dépôt est non remboursable une fois la clause de financement levée/remplie.*

[29] Les éléments suivants ont également été supprimés dans la modification apportée à la convention :

- a. Dépôt, 5 mai 2023.
- b. Financement, 5 mai 2023.

[30] La convention d'achat et de vente a été de nouveau modifiée le 9 mai 2023 pour y ajouter ce qui suit :

- a. Le vendeur doit fournir un justificatif pour tous les travaux effectués en lien avec le problème de moisissure au sous-sol. Un justificatif des rapports et constats doit être remis à l'agent des acheteurs. En cas de constats liés à ladite situation, le vendeur devra, à ses frais, régler tous les problèmes en question, et un justificatif des travaux devra être remis à l'agent des acheteurs avant la clôture.

- b. Les vendeurs et les acheteurs acceptent que [nom du plaignant] soit ajouté à la convention d'achat et de vente en tant qu'acheteur et puisse également être ajouté à tous les formulaires en tant qu'acheteur de [propriété en question].

[31] Le 17 mai, les clients ont demandé s'ils pouvaient de nouveau entrer dans la maison afin de pouvoir prendre des mesures pour leurs rénovations.

[32] Le 4 juin, le défendeur a contacté l'agent du vendeur pour vérifier si les réparations indiquées dans la convention d'achat et de vente avaient été effectuées. Plus précisément, il a demandé un justificatif des travaux liés au problème de moisissure au sous-sol et si les vendeurs avaient fait remplir le réservoir de propane pour pouvoir essayer le système de chauffage au moment de la clôture. Le réservoir n'ayant pas été rempli, le défendeur a demandé aux vendeurs de laisser de l'argent sur le comptoir de la cuisine pour acheter le propane le jour de la clôture. Ces ententes n'ayant pas été consignées, les vendeurs n'ont pas laissé d'argent sur le comptoir de la cuisine, et le réservoir n'a pas été rempli, contrairement à ce que stipulaient les modifications apportées à la convention d'achat et de vente.

[33] Le jour de la clôture, c'est-à-dire le 5 juin 2023, les trois plaignants et un entrepreneur se sont rendus sur place. Ils ont constaté que certaines des réparations exigées dans la convention d'achat et de vente et dans les modifications apportées à celle-ci ultérieurement n'avaient pas été effectuées. Ils ont de plus constaté de légers écarts dans la facture des travaux liés à la moisissure, ce qui a suscité des inquiétudes chez les clients.

L'entrepreneur a fait remarquer que la description du bien indiquait que la fondation était en béton, alors qu'elle était en parpaings.

[34] Le lendemain, les avocats retenus par les parties ont autorisé une entreprise spécialisée dans la réparation et la remise en état des fondations à effectuer une évaluation approfondie de la fondation de la propriété. Le devis fourni pour réparer le sous-sol et déboucher le drain était de 19 020 \$.

[35] Le 7 juin, le défendeur a demandé à un autre entrepreneur de se rendre sur place, qui a jugé que les travaux coûteraient environ 12 995 \$. Les plaignants ont indiqué qu'ils n'avaient pas demandé au défendeur de faire faire une deuxième évaluation.

[36] Le lendemain, le défendeur a envoyé le courriel suivant à ses clients :

*a. Bonjour, j'ai l'impression qu'il y a des problèmes à régler. Je sais que la transaction est très frustrante et qu'elle cause beaucoup de stress pour tout le monde. J'ai fait de nombreuses transactions au cours de ma carrière et je n'ai jamais eu de problèmes avec mes clients. [Clients], lorsque nous avons rédigé l'offre, je vous ai expliqué ce que signifiait renoncer à la clause d'inspection. Vous aimiez beaucoup cette maison, et j'ai négocié un prix incroyable en votre nom. S'il y avait eu plusieurs offres, les vendeurs auraient pu obtenir bien plus de 300 000 \$. J'ai l'impression qu'il y a eu une certaine hostilité envers moi. Tout le monde doit comprendre que j'ai consacré des heures à cette transaction, pour vous. Je me suis soucié uniquement de vos intérêts et je vous ai expliqué le processus; si vous n'aviez pas compris, vous auriez dû demander des explications. Je n'ai forcé personne à signer quoi que ce soit et j'ai demandé à toutes les parties de bien lire la convention avant de la signer. Également, et vous pouvez contacter un expert à ce sujet, un inspecteur n'aurait pas détecté le problème lié au drain, car ce type de vérification ne fait pas partie de son travail; de*

*plus, selon ce que nous avons confirmé, il n'y avait pas d'humidité dans les murs, et l'analyse thermique n'a pas relevé la présence d'eau. Il faut donc maintenant gérer la situation de la meilleure façon possible. La procédure juridique risque d'engendrer du stress pendant des mois, peut aboutir à une culpabilité et donc à l'obligation d'acheter la propriété, ainsi qu'entraîner des frais d'avocat très importants et l'obligation de payer les frais revenant aux vendeurs. Je ne suis pas avocat et je ne suis pas en train de vous donner de conseils juridiques; je veux seulement que vous preniez une décision éclairée. Je sais que régler des problèmes dans une maison que l'on vient d'acheter est frustrant, mais sachez que vous ajoutez de la valeur à votre maison et que vous récupérerez plus tard, lorsque vous vendrez, les montants que vous aurez dépensés.*

[37] Le défendeur a envoyé le texto suivant aux clients le 9 juin : « *Je pense que vous devriez recevoir une offre de l'avocat. En ce qui me concerne, je vous donne 1 000 \$; et je pense que l'autre agent va vous donner le même montant, ce qui fait 2 000 \$ pour conclure l'affaire.* » Le défendeur a confirmé, dans sa réponse écrite à la plainte, qu'il était prêt à donner « une partie de sa commission pour aider le couple à “ garder l'affaire ” ».

[38] Les plaignants n'ont pas procédé à l'achat de la propriété en vertu du paragraphe 19(b) de la convention d'achat et de vente, selon lequel :

- a. *l'acheteur a le droit, après avoir fourni au vendeur un avis raisonnable, de faire faire une inspection avant la clôture pour s'assurer que la propriété est dans le même état que ce qui a été constaté à la date de la convention. De plus, si la propriété n'est pas dans le même état et que le vendeur ne peut pas ou ne veut pas effectuer les travaux*

*nécessaires, la convention peut alors devenir nulle et non avenue si l'acheteur le décide.*

[39] Le 19 juillet 2023, ou vers cette date, l'agent des vendeurs a remis à ces derniers le dépôt, conformément à la modification apportée le 6 mai 2023 à la convention d'achat et de vente, stipulant que « *l'acheteur doit verser un dépôt remboursable le 5 mai 2023; ledit dépôt est non remboursable une fois la clause de financement levée/remplie* ».

[40] La question du dépôt, l'ambiguïté liée au paragraphe 19(b) ainsi que la mention du dépôt non remboursable ne sont pas en cause dans cette affaire et ne relèvent pas de la compétence du Comité.

[41] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a déclaré être parvenu à une résolution avec le défendeur et qu'il allait présenter un mémoire conjoint. Le défendeur a reconnu avoir commis des erreurs et indiqué qu'il tiendrait compte à l'avenir, avec ses autres clients, des enseignements qu'il avait tirés de l'affaire. Dans le mémoire conjoint, le défendeur a reconnu les accusations portées contre lui par l'Association.

[42] 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 les plaignants 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

[43] 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

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

[45] Le Comité fait de plus les recommandations suivantes à M. Richard, qui ne sont pas contraignantes :

- a. Comprendre que les services offerts à tous ses clients doivent respecter les normes les plus élevées qui soient, ce qui est particulièrement important pour les acheteurs d'une première maison, étant donné leur manque de connaissances quant aux différents formulaires à signer, aux obligations contractuelles et aux conséquences découlant de la renonciation à certaines conditions.
- b. Demander, lorsque les circonstances le justifient, l'avis et les conseils de professionnels ne participant pas à la transaction, comme un conseiller juridique et son gestionnaire.

## Ordonnance

[46] 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. Richard doit payer une amende de 1 250 \$ canadiens à l'Association et lui verser 1 000 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M. Richard doit payer le montant total de l'amende et des frais (2 250 \$ canadiens) dans les trente jours suivant la date de la présente décision. Si ce délai n'est pas respecté, le registraire est tenu de rayer M. Richard 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 du défendeur.
4. Conformément à l'alinéa 23(4)f) 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 celle-ci est publiée.

[47] 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 17 octobre 2024.

//Originale signé par le président//

---

Karl Merrill, président

Au nom du Comité disciplinaire

Plainte 2023-048