



Plainte 2023-040

AAINB c. Elizabeth Fearon

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	7
Accusations	9
Contexte et preuves	10
Constatations et motifs	12
Décision	13
Ordonnance	13

Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT À UN MÉMOIRE CONJOINT

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-

Elizabeth Fearon (la « défenderesse »)

Date de l'audience : 10 septembre 2024, 9 h 30

Lieu de l'audience : Audience virtuelle, Microsoft Teams

Membres du comité : Karl Merrill, président
Jeff Sherwood
Chris Drysdale
Fanny Bodart
Michèle Morin, nommée par le gouvernement

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

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : M. Merrill, M. Sherwood, M. Drysdale, M^{me} Bodart, M^{me} Morin, M. Caron, M^{me} Duguay, M^{me} Fearon, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Brittany Trafford (conseillère juridique du Comité) et M^{me} Christine McLaughlin ((sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte concerne les activités d'une agente immobilière qui, à titre de gestionnaire des biens de ses clients, n'a pas remis à ces derniers une convention de services, ne leur a pas versé les loyers et les dépôts de garantie après les avoir perçus, et les a continuellement induits en erreur au sujet des loyers qu'elle avait perçus auprès des locataires desdits clients.
- [2] Avant l'audience, M^{me} Fearon et M. Caron ont convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire,
- [3] dans lequel elle a reconnu être coupable des accusations portées contre elle au nom de l'Association, c'est-à-dire quatre (4) 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 la défenderesse d'une amende de 3000 \$
 2. Versement par la défenderesse de 1 000 \$ à l'Association en guise de frais
 3. Suspension de la défenderesse de l'Association pendant une période de trois (3) mois à compter de la date de la décision
 4. Publication de la décision ainsi que du nom de la défenderesse
 5. Publication d'un avis à l'intention des professionnels de l'immobilier de la province

Introduction

- [4] La présente plainte porte sur les actions de la défenderesse, la perception par celle-ci de loyers devant être remis aux plaignants, ainsi que le dépôt de garantie à remettre au médiateur des loyers pour deux propriétés dans la région de Moncton. La défenderesse avait représenté les plaignants dans le cadre d'une transaction au début de 2022 et s'était par la suite vu confier la gestion d'autres propriétés dont ils étaient propriétaires.
- [5] Selon les plaignants, lors de sa transition d'agente immobilière à gestionnaire immobilière, la défenderesse n'avait pas obtenu ou fourni de convention de service écrite et avait commencé à les représenter comme gestionnaire immobilière. Elle était donc chargée de percevoir les loyers auprès des locataires des plaignants, conformément à ce qu'ils avaient convenu par courriel et par textos. Pendant la prestation de ses services, la défenderesse avait perçu 7 780 \$ en loyers et en dépôts de garantie auprès des locataires; n'ayant pas été remis aux propriétaires, ces montants constituaient donc un solde impayé.
- [6] La défenderesse avait conservé ces fonds pendant des mois et avait continuellement induit en erreur les plaignants en leur indiquant que les locataires n'avaient pas effectué les paiements exigés.
- [7] Selon l'Association, M^{me} Fearon n'a pas protégé ni défendu les intérêts de ses clients, ne s'est pas assurée de remettre à ses clients des conventions écrites et claires, n'a pas rendu ses services avec compétence et minutie et s'est comportée de façon honteuse, non professionnelle ou inconvenante, le tout constituant des violations du Code du secteur immobilier et des actes d'inconduite professionnelle.

- [8] La plainte a été déposée auprès du Bureau du registraire afin qu'on puisse 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 2 juin 2023 pour fournir sa réponse. La défenderesse a fourni sa réponse le 12 juin 2023; les plaignants, le 27 juin 2023, puis la défenderesse a fourni une dernière réponse le 31 juillet 2023, et les plaignants, le 2 août 2023.
- [9] Le Comité des plaintes a examiné les preuves présentées par les plaignants et la défenderesse le 18 décembre 2023 et a décidé le 4 mars 2024 de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.
- [10] En prévision de l'audience devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que M^{me} Fearon était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées.
- [11] La défenderesse a reçu la 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

- [12] Au Nouveau-Brunswick, les opérations immobilières sont coréglementées par l'Association. L'Association a le pouvoir de réglementer, de discipliner et de contrôler les personnes qui exercent la profession dans la province en vertu des alinéas 5a) et 6a) de la *Loi*. Selon la *Loi sur les agents immobiliers*, LRN-B, 2011, ch. 215, « opération

immobilière » ou « effectuer des opérations immobilières » S'entend notamment de la disposition ou de l'acquisition de biens réels ou toute autre opération qui s'y rapporte et qui consiste en une vente, un achat, une convention de vente, un échange, une option, un bail, une location ou toute autre transaction, ainsi que toute offre ou toute tentative d'inscription de biens réels effectuée en vue d'une telle disposition ou d'une telle opération, et toute action, toute publicité, toute conduite ou toute négociation visant directement ou indirectement à favoriser une telle disposition, une telle acquisition, une telle opération, une telle offre ou une telle tentative, mais ne s'entend pas d'un service d'inscriptions immobilières dirigé par la chambre immobilière d'une collectivité quelconque ou pour le compte de cette chambre. La locution verbale « effectuer des opérations immobilières » a un sens correspondant.

[13] La perception de loyers et la recherche de locataires relativement à la location d'un bien immobilier relèvent de la loi et donc de la compétence de l'Association. Les actes de la défenderesse dont il est question dans la présente plainte relèvent ainsi de la compétence du Comité disciplinaire. La défenderesse n'a pas contesté cette compétence lors de l'audience.

[14] 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 4 mars 2024, le Comité des plaintes a rendu sa décision relativement à la plainte 2023-040, ordonnant au Comité disciplinaire d'entamer une procédure.

[15] 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

[16] 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?)

[17] 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.

[18] Le Comité disciplinaire 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 incompétence 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.

[19] 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.

[20] Dans la décision *R. c. Anthony*¹ 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.² Le Comité doit examiner la recommandation conjointe avec retenue, mais il peut

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

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

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

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

Accusations

[22] M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre M^{me} Fearon :

Entre le 1^{er} octobre 2022 et le 12 mai 2023, les deux dates étant incluses, Elizabeth Fearon, 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 défendu les intérêts de ses clients;*
- 2. n'a pas veillé à ce que la convention de services avec ses clients était claire, compréhensible et écrite;*
- 3. a omis de rendre des services avec compétence et minutie;*
- 4. s'est comportée de manière indigne, non professionnelle et inconvenante, contrairement à ce que l'on attend d'une agente immobilière.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 12 mai 2023, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 3, 5, 12 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

[23] Les plaignants ont acheté en février 2022 un immeuble résidentiel à logements multiples en faisant appel aux services de la défenderesse, puis un second immeuble en septembre de la même année. Ils ont également fait appel à ses services pour gérer les deux immeubles. Dans le cadre de ses fonctions, la défenderesse était chargée de l'entretien général des immeubles ainsi que de percevoir les loyers pour les remettre aux propriétaires.

[24] En l'absence de convention écrite entre les parties, celles-ci ont échangé des textos.

[25] En octobre 2022, des problèmes ont commencé en lien avec la perception des loyers. Les loyers perçus étaient en effet remis en retard aux plaignants. La défenderesse a indiqué que les locataires avaient conclu avec elle des accords quant à la gestion des loyers versés en retard ou seulement en partie. La défenderesse a toujours dit aux plaignants qu'elle maîtrisait la situation et qu'elle s'en occupait.

[26] Le problème a atteint un point critique en mars 2023 lorsque les plaignants ont commencé à préparer des avis d'expulsion des locataires pour non-paiement de loyer et donc de manquement à leur bail. Ils se sont auparavant renseignés une dernière fois auprès de la défenderesse au sujet des loyers impayés. La défenderesse a dit aux plaignants qu'elle avait « couru » après un locataire particulier pour qu'il verse son loyer.

[27] Le 25 mars 2023, la défenderesse a envoyé un texto aux plaignants pour leur demander de cesser d'envoyer des textos au locataire qui, selon eux, versé ses loyers en retard. Les plaignants ont alors indiqué à la défenderesse qu'ils avaient parfaitement le droit de contacter leurs locataires et qu'ils avaient découvert que ces derniers avaient bien versé leur loyer et fourni aux plaignants des captures d'écran des virements électroniques par Interac à l'adresse électronique de la défenderesse. Les plaignants ont découvert que la même situation s'était produite pour un deuxième locataire.

[28] La défenderesse a alors fourni les explications suivantes : elle avait changé de carte de débit, elle possédait trois différents comptes, et l'erreur provenait de son institution financière. Toujours selon elle, une autre personne ayant le même nom qu'elle utilisait la même institution financière, ce qui avait causé de la confusion. La défenderesse n'a pas fourni au Comité de preuves provenant de son institution financière pour étayer ces allégations.

[29] Le 18 avril 2023, les plaignants ont contacté la défenderesse pour obtenir une mise à jour quant à la date de réception des montants liés aux loyers. La défenderesse leur a dit que son institution financière enquêtait sur l'affaire et que les assureurs de la banque attendaient une autorisation avant de verser les montants impayés. La défenderesse n'a fourni aucune preuve à l'appui de ces allégations.

[30] Le montant total qu'elle a perçu, c'est-à-dire 7 780 \$, n'a jamais été remis à ses clients, c'est-à-dire : montant de 2 880 \$ pour le loyer du locataire n° 1, montant de 3 300 \$ pour le loyer du locataire n° 2, et dépôt de garantie de 1 600 \$ pour le locataire n° 3. Le dépôt de garantie aurait dû être déposé auprès du Tribunal sur la location de locaux d'habitation,

comme la défenderesse et les plaignants en avaient convenu par textos, ce qui n'a jamais été fait.

[31] Lorsque le Bureau du registraire a reçu la plainte en mai 2023, les plaignants n'avaient pas encore reçu les montants en question.

[32] Après le renvoi de la plainte au Comité disciplinaire, mais avant qu'elle ne soit entendue, les plaignants ont confirmé le 10 juin 2024 que la défenderesse leur avait versé la totalité des montants impayés et qu'elle leur avait présenté des excuses. Une fois déposée cependant, une plainte ne peut pas être retirée.

[33] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a déclaré être parvenu à une résolution avec la défenderesse et qu'il allait présenter un mémoire conjoint. Dans le mémoire conjoint, la défenderesse a reconnu les accusations portées contre elle 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 les plaignants et la défenderesse, 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 ainsi que de la loi, le Comité accepte le mémoire conjoint. Bien que la plainte soulève d'importantes questions, le Comité reconnaît que le mémoire conjoint n'est pas déraisonnable au point de discréditer l'administration de la justice ou d'être contraire à l'intérêt du public. 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, qui reconnaissent que les actes de la défenderesse constituent une faute professionnelle, et conclut qu'elle 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. M^{me} Fearon devrait s'assurer de rédiger une convention avant de fournir des services de gestion immobilière à ses clients^{ts}.
- b. M^{me} Fearon devrait connaître les exigences qu'impose la *Loi sur la location de locaux d'habitation* si elle devait continuer à exercer ses activités de gestionnaire immobilière entre des locataires et des propriétaires.
- c. M^{me} Fearon devrait veiller à la bonne comptabilité des montants perçus auprès des locataires dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et devrait s'assurer de fournir à ses clients des renseignements clairs et précis sur les montants perçus et sur sa comptabilité, conformément aux conventions de services écrites en place.
- d. M^{me} Fearon devrait également souscrire des polices d'assurance pour les activités commerciales non couvertes par l'assurance responsabilité civile professionnelle (erreurs et d'omissions) dont elle bénéficie en raison de son adhésion à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick.

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^{me} Fearon doit payer une amende de 3 000 \$ canadiens à l'Association et lui verser 1 000 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure.
2. M^{me} Fearon est suspendue de l'Association pendant une période de trois mois à compter de la date de la décision.
3. M^{me} Fearon doit également payer le montant total de l'amende et des frais (c'est-à-dire 4 000 \$ canadiens) dans les trois mois suivant la date de la présente décision. Si le paiement n'est pas reçu dans le délai prescrit, l'adhésion de M^{me} Fearon à l'Association sera suspendue jusqu'au paiement intégral de l'amende et des frais.
4. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, nous demandons au registraire de publier la décision ainsi que le nom de la défenderesse.
5. 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 celle-ci est publiée.

[39] 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 11^{ième} decembre 2024.

//Signé par le président du comité//

Karl Merrill

Au nom du Comité disciplinaire

Plainte 2023-040