



# Plainte 2023-055

AAINB c. l'intimée

Une décision disciplinaire produite 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 distribuée par le bureau du registraire sous la direction du Comité de discipline de l'AAINB.

## **Table des matières**

<b>Résumé</b> .....	2
<b>Introduction</b> .....	3
<b>Juridiction</b> .....	4
<b>Test juridique</b> .....	4
<b>Accusations</b> .....	7
<b>Contexte et preuves</b> .....	7
<b>Conclusions et raisons</b> .....	10
<b>Décision</b> .....	10
<b>Ordonnance</b> .....	11

**DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE  
CONCERNANT UNE SOUMISSION CONJOINTE**

Dans le cadre d'une audience du Comité de discipline tenue en vertu du paragraphe 23(1) de la *Loi sur L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* (« la Loi ») :

**ENTRE**

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (« l'Association »)

**-et-**

l'intimée

Date de l'audience : Le 10 décembre 2024

Lieu de l'audience : Virtuellement, par Microsoft Teams

Membres du Comité : Anne Smith, présidente  
Mandy Barrieau  
Fanny Bodart  
Chris Drysdale  
Andrea Stierle-MacNeill, membre du public

Présences : Dominic Caron, avocat de l'Association  
Sue Duguay, étudiante en droit, pour l'Association

l'intimée  
Robert Basque, c.r., avocat de l'intimée

La présidente a pris note des personnes présentes à l'audience :

Présents: Mme Smith, Mme Barrieau, Mme Bodart, M. Drysdale, Mme Stierle-MacNeill, M<sup>e</sup> Caron, Mme Duguay, Mme l'intimée, M<sup>e</sup> Basque, c.r., M. Mitchell McLean (registraire), M<sup>e</sup> Sheila Mecking (avocate du Comité), M<sup>e</sup> Lauren Sorel (avocate du Comité), et Mme Christine McLaughlan (sténographe).

## Résumé

- [1] Cette plainte concerne les activités d'une agente immobilière qui a fait un manquement en ne sollicitant pas de conseils professionnels de l'extérieur, en omettant de rendre des services avec compétence et minutie, et en ne traitant pas équitablement toutes les parties.
- [2] Avant la date de l'audience, Mme L'intimée et M<sup>c</sup> Caron ont convenu d'un commun accord de présenter une soumission conjointe au Comité.
- [3] Dans le cadre de la soumission conjointe, Mme L'intimée a reconnu sa culpabilité aux accusations portées contre elle au nom de l'Association, qui équivalaient à trois (3) chefs de faute professionnelle en vertu du Code de conduite des membres de l'ACI. Le Comité a accepté son aveu de culpabilité et, conformément à la soumission conjointe, a ordonné que :
1. l'intimée paie une amende au montant de 500 \$;
  2. l'intimée paie des frais au montant de 500 \$ à l'Association;
  3. la décision soit publiée sans le nom de la membre; et
  4. un avis soit publié à la profession, sans le nom de la membre ou de son employeur.

## Introduction

- [4] Cette plainte concerne des allégations selon lesquelles l'intimée, tout en représentant le propriétaire des plaignants, n'a pas respecté le bail des plaignants et n'a pas tenté d'obtenir des conseils appropriés lorsqu'elle a traité avec les locataires et leurs droits.
- [5] La position de l'Association est que, selon le Code de conduite des membres de l'ACI, le défaut de consulter des conseils professionnels de l'extérieur, le défaut de rendre un service compétent et minutieux et le défaut de traiter équitablement toutes les parties constituent des actes de faute professionnelle.
- [6] La plainte a été soumise au bureau du registraire principalement pour vérifier si la plainte atteignait le seuil requis pour une conclusion de faute professionnelle pour les professionnels de l'immobilier dans la province du Nouveau-Brunswick. La plainte et toutes les informations présentées comme preuve à l'appui des allégations des plaignants ont été présentées à l'intimée, qui avait jusqu'au 8 août 2023 pour y répondre. L'échange d'information s'est ensuivi avec une réponse de l'intimée reçue le ou vers le 9 août 2023.
- [7] Le Comité des plaintes a examiné la preuve présentée par les plaignants et l'intimée le 3 avril 2024 et a rendu une décision le 24 juillet 2024 de transmettre l'affaire au Comité de discipline conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.
- [8] En préparation de l'audience devant le Comité de discipline, le registraire a confirmé que Mme L'intimée était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment ou pendant l'infraction alléguée.

[9] L'intimée 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 du Comité. Aucune objection n'a été reçue.

## Juridiction

[10] En vertu de l'alinéa 23(1)a) de la *Loi*, le Comité de discipline doit, sur ordonnance du Comité des plaintes, examiner les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence formulées contre un membre de l'Association et statuer sur celles-ci. Le 24 juillet 2024, le Comité des plaintes a rendu sa décision dans le cadre de la plainte 2023-055, ordonnant au Comité de discipline d'entamer une telle procédure.

[11] Le Comité de discipline existe dans la législation en tant qu'organisme juridique administratif et n'est donc pas lié par les mêmes règles de procédure qu'un tribunal et, à ce titre, peut admettre des preuves qui ne pourraient autrement être jugées admissibles devant d'autres tribunaux. Lorsque le Comité de discipline n'est pas lié par les *Règles de procédure du Nouveau-Brunswick*, il est lié par le *Manuel des procédures de plainte et de discipline* tel qu'approuvé par le conseil d'administration de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick.

## Test juridique

[12] La norme de preuve requise lors d'une audience devant le Comité de discipline fait référence au niveau de preuve qui doit être atteint pour que le Comité de discipline déclare un membre coupable d'une infraction alléguée. Ce niveau de preuve, ou seuil, est la norme civile d'une « prépondérance des probabilités » qui est de 51 % ou plus (c'est-à-dire, est-il

plus probable qu'improbable que l'intimée soit coupable d'une ou de plusieurs des infractions alléguées).

[13] Il incombe à l'Association de prouver les allégations portées contre l'intimée, selon la prépondérance des probabilités, au moyen de documents, de soumissions et de témoignages donnés sous serment ou par affirmation solennelle.

[14] Dans le cas du Comité de discipline, celui-ci peut déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou d'incompétence. Conformément aux paragraphes 23(2) et 23(3) de la *Loi*, une conclusion de faute professionnelle ou d'incompétence doit répondre aux critères suivants :

1. Un membre peut être déclaré coupable d'une faute professionnelle si :
  - a. le membre a été déclaré coupable d'une infraction qui, selon le comité, se rattache à son aptitude à effectuer des opérations immobilières; ou
  - b. le membre s'est rendu coupable, selon le comité, d'une faute professionnelle.
  
2. Un membre peut être déclaré incompetent si :
  - a. le membre 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 gravité démontrant son inaptitude à s'acquitter des responsabilités qui incombent à une personne effectuant des opérations immobilières; ou
  - b. le membre 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 une soumission conjointe et que l'intimée reconnaît sa culpabilité à l'égard de l'accusation contenue dans l'avis d'audience, le Comité a le devoir d'examiner la soumission conjointe.

[16] Dans la décision *R. v. Anthony-Cook*,<sup>1</sup> la Cour suprême a adopté des normes élevées pour rejeter les soumissions conjointes, expliquant que le rejet d'une soumission conjointe dénote une soumission tellement déconnectée des circonstances de l'infraction et du contrevenant que son acceptation amènerait des personnes raisonnables et informées, conscientes de toutes les circonstances pertinentes, y compris de l'importance de promouvoir la certitude dans les discussions de résolution, à croire que le bon fonctionnement du système judiciaire est défaillant. Dans le contexte du droit administratif, le Comité doit décider si l'accord mutuel concernant les sanctions est approprié et raisonnable, s'il est compatible avec l'éventail des sanctions imposées dans des circonstances similaires, et si l'accord n'est pas contraire à l'intérêt public.<sup>2</sup> Le Comité doit aborder la soumission conjointe avec retenue, mais peut refuser une soumission conjointe si elle est si déraisonnable qu'elle jette le discrédit vers l'administration de la justice ou qu'elle est autrement contraire à l'intérêt public.

## Question en litige

[17] La question en litige dans cette affaire est à savoir si le Comité accepte la soumission conjointe des parties.

---

<sup>1</sup> *R. v. Anthony-Cook*, 2016 SCC 43, au para 34.

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



## Accusations

[18] M<sup>e</sup> Dominic Caron, représentant l'Association à titre de procureur désigné, a présenté les accusations suivantes contre Mme L'intimée :

*Entre le 7 juillet 2023 et le 18 juillet 2023, (dates inclusives), L'intimée étant membre tel que défini dans la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, Chap. 115, L.N.B. 1994 (la Loi) :*

- (i) a fait un manquement en ne sollicitant pas de conseils professionnels de l'extérieur;*
- (ii) a omis de rendre ses services avec compétence et minutie; et*
- (iii) n'a pas traité équitablement toutes les parties.*

*Le tout tel que retrouvé dans la plainte datée le 19 juillet 2023, ainsi que les documents déposés par la suite, commettant présumément une faute professionnelle en violation notamment des articles, inter alia, Articles 3, 10, et 12 du Code du secteur immobilier et passible de sanctions en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

## Contexte et preuves

[19] Cette plainte a été déposée par les locataires d'une propriété mise en vente par l'intimée.

L'intimée a cédulé une visite avec les plaignants peu de temps après qu'ils aient été informés de la vente de la propriété. L'intimée est arrivée avec plus de 30 minutes de retard à cette rencontre, a visité la propriété, a fait l'éloge de la propreté de l'unité, a

mentionné un préavis de trois mois pour résilier le bail, et a confirmé qu'elle reviendrait le lendemain pour copier la clé de l'appartement et prendre des photos.

[20] Le lendemain, l'intimée a pris la clé pour la copier et a informé les plaignants qu'il y aurait un délai possible qu'en au retour de la clé. Les plaignants ont informé l'intimée de leurs contraintes de temps en raison de leur horaire de travail. Après 22h00 ce soir-là, les plaignants ont reçu un message texte de l'intimée indiquant qu'elle rapporterait la clé de la maison le lendemain à 11 h.

[21] À 11 h 30 le lendemain matin, l'intimée n'était pas encore arrivée, ce qui a incité les plaignants à envoyer un message texte pour s'assurer qu'elle arriverait avant le départ prévu des plaignants. À 11 h 43, l'intimée a répondu qu'elle se rendait chez Canadian Tire et qu'elle n'avait pas encore copié la clé. L'intimée est alors arrivée avec plus d'une heure de retard, expliquant qu'elle avait visité deux magasins parce que Canadian Tire était plus cher. L'intimée a ensuite demandé à faire une vidéo pour son site de médias sociaux, ce que les plaignants ont autorisé.

[22] Deux jours après avoir inscrit la propriété pour vente, l'intimée a contacté les plaignants pour planifier une visite. Au cours de leur correspondance, l'intimée a déclaré que leur propriétaire « *can not stay in debts to satisfy you* » (TRADUCTION : « ne peut pas rester endetté pour vous satisfaire »). Après la visite, l'intimée a remercié les plaignants d'avoir gardé la maison propre et leur a ensuite demandé ce qu'ils pensaient du préavis de trois mois pour mettre fin à leur bail. Les plaignants ont répondu qu'ils consulteraient la Coalition pour les droits des locataires avant de répondre.

[23] Après avoir parlé avec la Coalition, les plaignants ont envoyé un courriel à l'intimée indiquant qu'ils ne mettraient pas fin à leur bail avant la date de résiliation de leur bail et que, selon les informations fournies par la Coalition, les nouveaux propriétaires de la propriété devraient fournir aux plaignants un préavis de trois mois avant la fin de leur bail s'ils ne souhaitent pas le renouveler.

[24] L'intimée a envoyé un message texte aux plaignants, recommandant une transition en douceur et acceptant un préavis de trois mois pour mettre fin à leur bail. L'intimée a mentionné utiliser le dépôt de 1200 \$ pour embaucher une entreprise de nettoyage en raison de l'allergie du nouveau propriétaire aux chats et a conseillé aux plaignants : « *don't make things difficult so it will be difficult for everybody* » (TRADUCTION : « ne rendez pas les choses difficiles afin que ce soit difficile pour tout le monde »). Les plaignants ont répondu que leur propriétaire n'avait jamais enregistré leur dépôt auprès de SNB et qu'il devrait le faire.

[25] À l'audience, le conseiller juridique de l'Association a indiqué qu'il était parvenu à un règlement avec l'intimée et qu'une soumission conjointe serait présentée. Dans le cadre de la soumission conjointe, l'intimée a reconnu les accusations portées contre elle par l'Association. L'intimée a reconnu également qu'elle n'était pas au courant des droits des locataires et qu'elle avait été en retard aux heures de rendez-vous convenues avec les plaignants.

[26] Dans le cadre du dossier disciplinaire préparé par le registraire et fourni aux parties et au Comité, le Comité a examiné la plainte et la réponse subséquente entre les plaignants et

l'intimée, y compris la preuve documentaire fournie. Le Comité a également examiné l'avis d'audience et la décision du Comité des plaintes.

## Conclusions et raisons

[27] Compte tenu de la preuve et des arguments présentés, le Comité accepte la soumission conjointe. Le Comité conclut que la soumission conjointe est appropriée, raisonnable et conforme à l'intérêt public. De plus, l'acceptation de la soumission conjointe est conforme aux questions entendues par les comités précédents.

## Décision

[28] Le Comité accepte la soumission conjointe des parties selon laquelle les parties conviennent que les actes de Mme L'intimée constituent faute professionnelle et conclut que l'intimée est coupable de faute professionnelle en vertu de l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

[29] De plus, le Comité formule les recommandations non contraignantes suivantes :

- a. Mme L'intimée est encouragée à comprendre que le niveau de service offert à tous les clients doit être des normes les plus élevées. Ceci est particulièrement important en ce qui concerne les propriétés avec locataires, car il existe une législation applicable que les professionnels de l'immobilier sont tenus de comprendre et de respecter.
- b. Mme L'intimée est encouragée à demander des conseils ou de l'aide de professionnels de l'extérieur à la transaction lorsque les circonstances le justifient, tels que d'un conseiller juridique ou de son directeur.

## Ordonnance

[30] Compte tenu de ce qui précède et conformément aux soumissions conjointes des parties, nous ordonnons par la présente ce qui suit en vertu des alinéas 23(4)d), 23(4)f) et 23(4)g) de la *Loi* pour Mme L'intimée :

1. Il est ordonné à Mme L'intimée de payer une amende de 500,00 \$ CAD à l'Association et de payer des frais à l'Association d'un montant de 500,00 \$ CAD à titre de remboursement des frais encourus dans le cadre de la poursuite de cette plainte.
2. Il est également ordonné à Mme L'intimée de payer le montant total de l'amende et des frais d'audience (1000,00 \$ CAD) dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision. Si le paiement n'est pas effectué dans les trente (30) jours, le registraire est ordonné de suspendre Mme L'intimée du registre jusqu'à ce que le paiement soit effectué.
3. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, il est ordonné au registraire de publier la présente décision sans le nom de l'intimée.
4. De plus, conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, il est ordonné au registraire de distribuer un résumé de la présente décision, sans le nom de l'intimée ou de son employeur, y compris un lien vers la décision sur le site web de l'Association, à tous ses membres, par voie électronique (avis à la profession).

[31] Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, l'intimée peut faire appel de cette décision dans les trente (30) jours suivant la date de la décision en présentant une requête à la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick.

Fait à Fredericton, Nouveau-Brunswick, ce 12<sup>e</sup> jour de février 2025.

//original signée par la présidente par intérim//

---

Anne Smith, présidente par intérim

Au nom du Comité de discipline,

Plainte 2023-055