



# Plainte 2023-058

AAINB c. Mylène Haché

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

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| <b>Attendus</b> .....                | 1  |
| <b>Résumé</b> .....                  | 2  |
| <b>Introduction</b> .....            | 3  |
| <b>Compétence</b> .....              | 5  |
| <b>Critère juridique</b> .....       | 5  |
| <b>Accusations</b> .....             | 7  |
| <b>Contexte et preuves</b> .....     | 8  |
| <b>Constatations et motifs</b> ..... | 12 |
| <b>Décision</b> .....                | 12 |
| <b>Ordonnance</b> .....              | 12 |

## **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-**

Mylène Haché (la « Défenderesse »)

Date de l'audience : 21 janvier 2025

Lieu de l'audience : Audience virtuelle, Microsoft Teams

Membres du comité : Anne Smith, présidente  
Alissa Lee  
Jeffrey Smith  
Don Ketchum  
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

Mylène Haché, Défenderesse

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

M<sup>me</sup> Smith, M<sup>me</sup> Lee, M. Smith, M. Ketchum, M<sup>me</sup> Stierle-MacNeill, M. Caron, M<sup>me</sup> Duguay, M<sup>me</sup> Haché, M. Mitchell McLean (registraire), M<sup>me</sup> Brittany Trafford (conseillère juridique du Comité) et M<sup>me</sup> Laura Melles (sténographe judiciaire).

## Résumé

- [1] La présente plainte concerne les activités d'une agente immobilière qui, pendant son rôle de gestionnaire pour un agent agréé, n'a pas respecté les directives et obligations que lui impose le manuel de l'Association relativement aux procédures d'inspection des comptes en fiducie. Les problèmes importants relevés lors de l'inspection d'un compte en fiducie ont indiqué que le travail de l'agente n'était peut-être pas conforme à la *Loi sur les agents immobiliers*, et que l'absence de mesures de suivi pouvait causer des préjudices ou des dommages à un ou plusieurs membres du public.
- [2] Avant la date de l'audience, la Défenderesse et M. Caron ont mutuellement convenu de présenter un mémoire conjoint au Comité disciplinaire.
- [3] La Défenderesse reconnaît dans ledit mémoire être coupable des accusations portées contre elle au nom de l'Association, c'est-à-dire un (1) chef d'accusation de faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier. Le Comité disciplinaire a accepté cette reconnaissance de culpabilité et ordonné que :
1. la Défenderesse paie une amende de 500 \$ à l'Association;
  2. la Défenderesse verse à l'Association 500 \$ pour les frais de procédure;
  3. la décision et le nom de la Défenderesse soient publiés;
  4. soit publié un avis à l'intention des professionnels de l'immobilier de la province.

## Introduction

- [4] Selon la présente plainte, la Défenderesse n'aurait pas respecté les processus et procédures d'inspection des comptes en fiducie pendant son travail de directrice (gestionnaire des dossiers) pour Équipe Creativ Team Realty Inc. (« l'Agent »). D'importants problèmes seraient en effet survenus lors de l'inspection d'un compte en fiducie, indiquant que le travail de l'agente n'était peut-être pas conforme à la *Loi sur les agents immobiliers*, et que l'absence de mesures de suivi pouvait causer des préjudices ou des dommages à un ou plusieurs membres du public.
- [5] Selon l'Association, les manquements de la Défenderesse constituent une infraction au Code du secteur immobilier ainsi qu'une faute professionnelle, en raison du non-respect du processus et des procédures d'inspection des comptes en fiducie de l'Association, y compris les délais.
- [6] La plainte a été déposée auprès du Bureau du registraire par la directrice des finances et des inspections des comptes en fiducie 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 fournies comme preuve à l'appui ont été présentées à la Défenderesse, qui s'est vu accorder jusqu'au 10 août 2023 pour y donner suite. La Défenderesse et le plaignant ont communiqué aux dates suivantes : réponse de la Défenderesse le 8 août 2023, réponse du plaignant à la Défenderesse le 22 septembre 2023, réponse de la Défenderesse le 6 octobre 2023, réponse du plaignant le 6 octobre 2023, et dernière réponse du plaignant le 5 avril 2024.

- [7] Le 25 avril 2024, la Défenderesse a demandé que soit ajoutée une autre chaîne de courriels indiquant que le plaignant lui avait accordé une prolongation de délai pour donner suite au rapport d'inspection du compte en fiducie. La demande de prolongation a été faite le 24 juillet 2023 (c'est-à-dire après la date limite initiale du 17 juillet 2023); la nouvelle date limite pour répondre au rapport d'inspection était alors le 4 août 2023 (date approuvée par le plaignant). La Défenderesse a indiqué ne pas avoir remarqué le délai de réponse initial fixé par la directrice des finances et des inspections des comptes en fiducie, d'où la nécessité de prolonger le délai.
- [8] La demande de prolongation a été envoyée au plaignant après le renvoi de l'affaire au Bureau du registraire sous forme de plainte.
- [9] Le Comité des plaintes a examiné les preuves présentées par le plaignant et la Défenderesse le 26 juin 2024 et a décidé le 20 septembre 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<sup>me</sup> Haché était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées.
- [11] 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

- [12] 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 20 septembre 2024, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2023-058, ordonnant au Comité disciplinaire d'entamer une procédure.
- [13] 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

- [14] 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?)

[15] 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.

[16] 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 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.

[17] 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.



[18] Dans la décision *R. c. Anthony-Cook*<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.

## Sujet

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

## Accusations

[20] M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre M<sup>me</sup> Haché :

---

<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.

*Entre le 28 juillet 2022 et le 20 juillet 2023, les deux dates étant incluses, Mylène Haché, 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 ») :*

*(i) n'a pas respecté le processus et les procédures d'inspection des comptes en fiducie de l'AAINB, y compris les délais.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 21 juillet 2023, commettant ainsi un acte d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, de l'article 17 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

## **Contexte et preuves**

[21] La présente plainte a été déposée par la directrice des finances et des inspections des comptes en fiducie de l'AAINB suite à l'inspection du compte en fiducie de l'Agent entre le 21 décembre 2022 et le 5 janvier 2023.

[22] L'inspection avait pour but de s'assurer que l'Agent menait ses activités dans le respect de la *Loi sur les agents immobiliers* ou du règlement connexe. L'obligation qu'a l'Association d'inspecter les livres, dossiers et comptes des Agents est stipulée dans la *Loi sur les agents immobiliers*. L'Association inspecte donc les comptes en fiducie de tous les Agents de la province du Nouveau-Brunswick, conformément à son manuel des procédures d'inspection des comptes en fiducie. La responsabilité relative à la gestion de l'Agent incombe à ce dernier, au mandataire de l'Agent ou à la gestionnaire de dossiers désignée.

[23] Les inspecteurs des comptes en fiducie de l'AAINB, Bob Wood et Donat Poirier, ont inspecté le compte en fiducie de l'Agent le 21 décembre 2022 et le 25 janvier 2023, pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2021 au 31 octobre 2022.

[24] La lettre de rapport d'inspection envoyée le 27 juin 2023 comportait les recommandations et observations suivantes :

- a. Les recommandations de l'inspection précédente n'ont pas été mises en œuvre. La mise en œuvre de certaines des recommandations liées à l'inspection précédente pourrait être améliorée, notamment la procédure de rapprochement bancaire. Les fonds liés à plusieurs transactions alors clôturées sont restés dans le compte en fiducie pendant plusieurs mois après la clôture.
- b. Les dossiers de vente étaient classés par adresse, plutôt que par numéro de transaction de vente. Les dossiers doivent être ouverts puis numérotés de façon séquentielle; il doit y avoir un dossier pour chaque offre ou contrat écrit. Les fichiers de vente doivent être conservés selon l'ordre des transactions.
- c. Les rapprochements bancaires n'ont pas été correctement documentés et n'ont pas été corrigés dans un délai raisonnable. Dans plusieurs cas, les montants versés au gouvernement ont été effectués à partir du compte en fiducie au lieu du compte d'exploitation, sans preuve à l'appui.
- d. Il n'existait aucun processus annuel permettant de confirmer que l'Agent possédait une assurance SADC adéquate pour le solde du compte en fiducie.
- e. Dans certains cas, des fiches du registre des ventes n'étaient pas classées avec les dossiers de transaction, et les justificatifs relatifs à la réception des montants en

- fiducie et des versements effectués à partir du compte en fiducie n'étaient pas classés avec les dossiers de transaction.
- f. Dans deux cas, les conventions d'inscription ne se trouvaient pas dans les dossiers de vente correspondants.
  - g. Un montant en fiducie n'a pas été déposé dans le compte en fiducie sans délai déraisonnable et a été déposé 15 jours après réception.
  - h. Le prix indiqué dans une convention d'achat et de vente n'était pas le bon.
  - i. Dans un des fichiers de transaction, la commission à verser était supérieure à la commission payée.

[25] La lettre de rapport d'inspection contenait des recommandations pour chaque manquement.

[26] La lettre du rapport d'inspection exigeait également que la Défenderesse « **prenne connaissance des recommandations et fasse un suivi par courrier 17 juillet 2023** »; il y était de plus précisé que si cette exigence n'était pas respectée, la Commission des services financiers et des services aux consommateurs ou le Comité disciplinaire de l'AAINB pourrait prendre des mesures disciplinaires.

[27] Le 20 juillet 2023, n'ayant reçu aucune réponse à la première lettre de rapport d'inspection, le plaignant a renvoyé l'affaire au Bureau du registraire sous forme de plainte officielle, indiquant que ce renvoi était rendu nécessaire par l'article 4.6 du manuel des procédures d'inspection de l'AAINB. Il y avait lieu de croire qu'il existait d'importants problèmes liés à l'inspection du compte en fiducie par l'Agent, que ce dernier n'avait peut-être pas respecté la *Loi sur les agents immobiliers*, et que l'absence de mesures de suivi pouvait entraîner un préjudice pour un ou plusieurs membres du public.

- [28] Quatre jours plus tard, la Défenderesse a demandé au plaignant une prolongation pour pouvoir répondre à la lettre de rapport d'inspection. Le plaignant a accepté de lui accorder jusqu'au 4 août 2023.
- [29] Le 4 août 2023, la Défenderesse a envoyé au plaignant des réponses satisfaisantes quant aux problèmes soulevés par les inspecteurs de l'AAINB. Lesdits problèmes ne sont donc pas en cause devant le Comité, à l'exception de l'obligation de respecter les délais fixés par l'Association pour la procédure d'inspection des comptes en fiducie.
- [30] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a déclaré être parvenu à une résolution avec la Défenderesse et qu'il présenterait un mémoire conjoint au Comité. La Défenderesse a reconnu avoir mal agi puis indiqué qu'elle avait appris de ses erreurs. Elle a de plus reconnu, dans le mémoire conjoint, les accusations portées contre elle par l'Association.
- [31] L'avocat de l'Association a fait valoir, lors de l'audience, que l'allégation se limitait au non-respect des délais fixés par la directrice des finances et des inspections de l'AAINB, conformément au manuel de l'Association relativement aux procédures d'inspection des comptes en fiducie. L'accusation portée contre la Défenderesse se rapporte au non-respect des délais prescrits, compte tenu de la nature sacro-sainte des comptes en fiducie pour les transactions immobilières.
- [32] Dans le cadre du dossier préparé par l'Association et fourni aux parties et au Comité, le Comité a examiné la plainte et les réponses entre le plaignant et la Défenderesse. Il a également pris connaissance de l'avis d'audience et de la décision du Comité des plaintes.

## Constatations et motifs

[33] 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

[34] 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*.

## Ordonnance

[35] En conséquence, et conformément aux observations des parties, nous ordonnons par la présente, en application des alinéas 23(4)d), 23(4)f) et 23(4)g) de la *Loi* :

1. que M<sup>me</sup> Haché paie une amende de 500 \$ canadiens à l'Association et lui verse 500 \$ canadiens en guise de remboursement partiel des frais engagés pour la procédure;
2. que M<sup>me</sup> Haché paie le montant total de l'amende et des frais (c'est-à-dire 1 000 \$ canadiens) dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision. Si le paiement n'est pas reçu dans ledit délai, le registraire suspend le membre jusqu'à ce

que le paiement soit effectué. En cas de suspension, M<sup>me</sup> Haché sera assujettie à des frais de réintégration à l'Association.

3. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, le registraire publiera la décision et les noms des parties notamment sur le site Web de l'Association et sur CanLII.
4. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, le registraire enverra 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.

[36] 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 7 mars 2025.

//originale signée par la présidente par intérim//

---

Anne Smith, présidente par intérim

Au nom du Comité disciplinaire

Plainte 2023-058