



# Plainte 2022-083

AAINB c. Naomie Caron

Décision rendue 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*.



## TABLES DES MATIÈRES

Résumé .....	3
Introduction .....	4
Compétence .....	6
Critère juridique.....	8
Question .....	13
Accusations .....	13
Contexte et faits .....	14
Analyse .....	17
Décision .....	18
Ordonnance .....	18

**DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE  
RELATIVEMENT À UNE SOUMISSION CONJOINTE**

En ce qui concerne l'audience du Comité de discipline 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-**

Naomie Caron (la « défenderesse »)

Date de l'audience : 28 janvier 2025 à 9 h 30.

Lieu de l'audience : Audience virtuelle, Microsoft Teams

Membres du Comité : Anne Smith, présidente intérimaire  
de discipline Joan Hayes  
Chris Drysdale  
Mandy Barrieau  
Michèle Morin

Présents à l'audience: Naomie Caron, défenderesse  
Mathieu Lemieux, avocat de la défenderesse  
Dominic Caron, avocat de l'Association  
Julie LeBlanc Hultberg, avocate du Comité de discipline  
Mitchell McLean, Registraire  
Christine McLaughlin, sténographe judiciaire

## Résumé

1. Cette affaire concerne la conduite d'une agente immobilière dans la gestion d'offres multiples relatives à la vente d'une propriété.
2. Avant l'audience, l'Association et la défenderesse ont mutuellement convenu de présenter une soumission conjointe au Comité de discipline.
3. La défenderesse Mme Naomie Caron reconnaît dans ladite soumission conjointe être coupable des chefs d'accusation suivants portés contre elle:

*Entre le 29 août et le 9 décembre 2022 (dates inclusives), Naomie Caron étant membre tel que défini dans la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, chap 115 LNB, 1994 (la « Loi »)*

- (i) *a fait un manquement dans sa gestion d'offres multiples;*
- (ii) *n'a pas traité équitablement toutes les parties de la transaction;*
- (iii) *a fait un manquement en ne partageant pas tous les documents de la transaction qui ont mené à la vente définitive de la résidence; et*
- (iv) *n'a pas dévoilé que les vendeurs étaient des membres de sa famille immédiate*

*Le tout tel que retrouvé dans la plainte de Louise Carrier datée le 9 décembre 2022, commettant présumément une faute professionnelle en violation des articles 3, 11, 12, et 23 du Code du secteur immobilier et passible de sanctions en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

4. Le Comité de discipline accepte cette reconnaissance de culpabilité ainsi que la sanction proposée conjointement par les parties. Le Comité de discipline ordonne ce qui suit, conformément à la soumission conjointe:
  - 1) Conformément à l'alinéa 23(4) b) de la *Loi*, Mme Caron sera suspendue de l'Association pour une durée de 7 jours, soit les 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 mars, 2025 inclusivement.
  - 2) Conformément à l'alinéa 23(4) d) de la *Loi*, Mme Caron doit payer à l'Association une amende de 3 000 \$.

- 3) Conformément à l'alinéa 23(4) g) de la *Loi*, Mme Caron doit payer à l'Association 10 000 \$ en dépens, en remboursement des frais engagés dans le contexte spécifique de ces procédures.
- 4) Les montants payables en amende et dépens ordonnés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus doivent être payés dans les 6 mois qui suivent la date de cette décision écrite. Si l'amende et/ou les dépens ne sont pas payés dans les délais prescrits, le Registraire est autorisé de suspendre Mme Caron de l'Association jusqu'à ce que les paiements soient effectués.
- 5) Conformément à l'alinéa 23 (4) f) de la *Loi*, le Registraire donnera un Avis à la profession de la présente décision, nommant la défenderesse.
- 6) Conformément à l'alinéa 23 (4) f) de la *Loi*, le Registraire publiera la décision du Comité de discipline sur le site Web de l'Association.

## Introduction

5. Cette affaire relève d'une plainte déposée à l'Association le 15 octobre 2022. La plaignante demande à l'Association d'enquêter sur la conduite de la défenderesse, Mme Naomie Caron, qui est membre de l'Association, en ce qui a trait à son implication dans la vente d'une propriété à Edmundston, entre le 29 août et le 12 octobre 2022.
6. La défenderesse représentait les vendeurs de la propriété, qui étaient membres de sa famille. Les vendeurs auraient accepté une offre conditionnelle pour l'achat de leur propriété. Par après, la plaignante aurait contacté Mme Caron au nom d'une cliente aussi intéressée à acheter la même propriété. Mme Caron n'aurait toutefois pas divulgué à la plaignante qu'une offre conditionnelle avait été faite et acceptée par les vendeurs. La plaignante et ses clients ont visité la propriété, avant que ses clients déposent la seconde offre d'achat.

7. Selon l'Association, les manquements de Mme Caron en n'ayant pas divulgué l'existence d'une offre conditionnelle et en n'ayant pas révélé pas que les vendeurs étaient membres de sa famille sont des fautes professionnelles.
8. Le Comité des plaintes a examiné les preuves fournies par l'Association et la défenderesse. Le 22 août 2023, le Comité des plaintes ordonna que l'affaire soit transmise au Comité de discipline, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.
9. L'Association soutient également que Mme Caron a commis une faute professionnelle en ne partageant pas immédiatement tous les documents de la transaction qui ont mené à la vente définitive de la résidence, dans le cadre des procédures d'enquêtes et disciplinaires. L'Association soutient qu'elle a dû faire plusieurs demandes de divulgation, et qu'elle a dû émettre une assignation à témoin, afin d'obtenir la divulgation demandée auprès de Mme Caron.
10. En prévision de l'audience devant le Comité de discipline, le Registraire a confirmé que Mme Caron était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées.
11. La défenderesse a aussi reçu une liste des membres du Comité de discipline 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.
12. Plusieurs Avis d'audience au Comité de discipline furent émis et ensuite sujets à des ajournements par consentement des parties. L'audience dans la présente instance

commença le 6 novembre 2024. Le 6 novembre 2024, la défenderesse présentant une nouvelle demande d'ajournement de l'affaire, afin de permettre à son avocat d'être présent. Cette demande d'ajournement fut opposée par l'Association. Le Comité de discipline considéra la position des parties, et accorda l'ajournement de l'audience avec conditions. La Décision du Comité de discipline relative à cette demande d'ajournement est jointe à l'Annexe A de la présente Décision.

13. Le Comité de discipline a aussi pris connaissance du Dossier disciplinaire modifié déposé par les parties.

### **Compétence**

14. En vertu du paragraphe 23 (1) de la *Loi*, le Comité de discipline doit, sur instruction du Comité des plaintes, entendre les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence contre un membre de l'Association et se prononcer sur celles-ci. Le 22 août 2023, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2022-083, dirigeant que l'affaire soit référée au Comité de discipline.
15. Étant, selon la *Loi*, une entité administrative, le Comité de discipline 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. Même si le Comité de discipline n'est pas lié par les Règles de procédure du Nouveau-Brunswick, il doit 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.

16. En vertu de l'alinéa 23 (1) a) de la *Loi*, le Comité de discipline examine les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence formulées contre un membre de l'Association et statue sur celles-ci, lorsque le Comité des plaintes lui ordonne.

## Critère juridique

17. La norme de preuve exigée pour une audience devant le Comité de discipline 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. qu'il est plus probable qu'improbable que la défenderesse soit coupable d'une ou de plusieurs des infractions alléguées).

18. L'Association doit prouver les allégations visant la défenderesse, au regard de la prépondérance des probabilités et au moyen de documents, d'arguments et de témoignages sous serment ou sous affirmation solennelle.

19. Le Comité de discipline 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 ci-dessous sont remplis :

*23(2) Le comité de discipline peut déclarer un membre de l'Association coupable d'une faute professionnelle dans l'un des cas suivants :*

- i. le membre a été déclaré coupable d'une par un tribunal compétent d'une infraction qui, selon le comité, se rattache à son aptitude à effectuer des opérations immobilières;*
- ii. le membre s'est rendu coupable, selon le comité, d'une faute professionnelle.*

*23(3) Le comité de discipline peut déclarer un membre de l'Association incompetent s'il estime que celui-ci, selon le cas :*

- iii. 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 d'une gravité démontrant son inaptitude à s'acquitter des responsabilités qui incombent à une personne effectuant des opérations immobilières;*

- iv. souffre d'un état ou trouble physique ou mental d'une nature ou gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières.*

20. Les articles du *Code du secteur immobilier de l'Association canadienne de l'immeuble* pertinents à cette affaire sont :

*3 Le membre s'engage à protéger et promouvoir les intérêts de son client. Son obligation première ne décharge aucunement le membre de son obligation de traiter équitablement avec toutes les autres parties intéressées.*

*11 Le membre ne doit pas acheter ou vendre ou tenter d'acheter ou vendre, directement ou indirectement une participation dans un bien immobilier pour son compte, pour tout membre de sa famille immédiate, ou pour celui d'une entité dans laquelle il ou elle a une participation financière, sans informer le propriétaire-vendeur ou l'acheteur par écrit de sa position véritable.*

*12 Le membre doit rendre ses services avec compétence et minutie; conformément aux normes de compétence auxquelles il est raisonnable de s'attendre de la part du membre dans les domaines précis dans lesquels il s'engage. Si le membre est incapable de rendre un tel service, soit seul, soit avec l'aide d'autres professionnels, il doit soit refuser le mandat, ou prêter son assistance d'une autre manière relativement à la transaction.*

*23 Si on demande à un membre de collaborer d'une manière quelconque dans une enquête disciplinaire ou un procès, le membre doit présenter le dossier complet de l'affaire au comité compétent de la chambre ou de l'association immobilière à laquelle le membre appartient.*

21. Dans l'Avis d'audience, l'Association invoque l'autorité du Comité de discipline d'imposer des sanctions, en vertu des paragraphes 23 (4) et 23 (5) de la *Loi*. Ces paragraphes sont cités ici-bas :

*23 (4) Le comité de discipline peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes lorsqu'il déclare un membre de l'Association coupable d'une faute professionnelle ou d'incompétence :*

- a. le radier de l'Association;*
- b. le suspendre de l'Association pour une durée déterminée qui ne peut dépasser vingt-quatre mois;*
- c. prescrire que le membre fasse l'objet d'une réprimande ou reçoive du counselling et, s'il l'estime justifié, ordonner qu'il en soit fait mention dans le registre;*
- d. imposer, jusqu'à concurrence d'un maximum de cinq mille dollars, l'amende qu'il estime appropriée, que le membre devra payer au secrétaire-trésorier;*
- e. obliger le membre à rembourser, à réduire ou à ne pas exiger les honoraires dont il a demandé le paiement pour l'opération immobilière à l'égard de laquelle il a été reconnu coupable de faute professionnelle ou d'incompétence;*
- f. sous réserve du paragraphe (6), ordonner l'insertion intégrale ou résumée de la déclaration de culpabilité ou de l'ordonnance qu'il a rendue dans une publication officielle de l'Association;*
- g. fixer le montant des frais de l'enquête ou des autres procédures engagées par le comité des plaintes et le comité de discipline, que le membre devra payer;*
- h. ordonner la suspension ou le report d'une sanction pour la durée, aux conditions et pour l'objet qu'il peut fixer, et notamment, sans que cette énumération soit limitative,*
  - i. l'achèvement avec succès d'un ou de plusieurs cours par le membre;*

*ii. la production au comité de preuves lui démontrant la disparition de l'état ou du trouble physique ou mental qui avait justifié la prise de la sanction.*

*23 (5) En plus des mesures qu'il prend en vertu du paragraphe (4), le comité de discipline peut recommander au Ministre de prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :*

- a. révoquer ou suspendre le permis du membre l'autorisant à effectuer des opérations immobilières;*
- b. assortir le droit du membre d'effectuer des opérations immobilières de modalités, conditions ou restrictions, et notamment, sans que cette énumération soit limitative, de l'obligation de suivre avec succès le ou les cours que le comité détermine;*
- c. assortir le droit du membre d'effectuer des opérations immobilières de restrictions particulières l'obligeant notamment, sans que cette énumération soit limitative;*

*i. à ne se livrer à la vente de biens réels que sous la surveillance et le contrôle directs d'un autre membre;*

*ii. à ne pas se livrer seul à la vente de biens réels;*

*iii. à accepter un contrôle périodique de ses livres, registres et documents ainsi que de son travail dans le cadre de l'exercice de son activité;*

*iv. à présenter au registraire ou au comité du conseil que désigne le Ministre un rapport sur les questions se rattachant à l'exercice de son activité professionnelle pendant la durée, aux dates et en la forme que détermine le comité de discipline.*

22. Lorsque les parties présentent une soumission conjointe au Comité de discipline, dans laquelle la défenderesse reconnaît être coupable des accusations contenues dans l'Avis d'audience, le Comité de discipline a l'obligation de prendre en compte les soumissions conjointes des parties.

23. Dans la décision *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43, la Cour suprême du Canada a adopté une norme élevée quant au rejet des soumissions conjointes, indiquant le suivant:

*Le rejet [d'une soumission conjointe] 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.*<sup>1</sup>

24. Le Comité de discipline aussi prend connaissance des arrêts *Bradley v. Ontario College of Teachers*, 2021 ONSC 2303, et *Rault v. Law Society of Saskatchewan*, 2009 SKCA 81, aussi cités par les parties.

25. Dans le contexte du droit administratif, la soumission conjointe doit donc être évaluée avec retenue en fonction du test de l'intérêt public. Le Comité de discipline doit déterminer si, du point de vue des sanctions, l'accord mutuel des parties est approprié, raisonnable et adéquat, s'il est compatible avec l'éventail de sanctions imposées dans des circonstances similaires, et s'il n'est pas contraire avec l'intérêt public<sup>2</sup>. Le Comité de discipline 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 public.

26. Le Comité de discipline peut rejeter la soumission conjointe si la sanction proposée est disproportionnée par rapport aux circonstances de l'affaire, mais il doit en justifier les

---

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

<sup>2</sup> *Rault c. Law Society of Saskatchewan*, 2009 SKCA 81, paras 28.

raisons. Toutefois, il ne peut pas substituer la sanction proposée par une autre qu'il jugerait plus appropriée.<sup>3</sup>

## Question

27. En ce qui concerne la présente affaire, le Comité de discipline doit donc décider s'il accepte la soumission conjointe présentée par les parties.

## Accusations

28. L'Association a présenté les accusations contre Mme Caron, se trouvant également dans l'avis d'audience du 24 janvier 2025 signifié à Mme Caron le 27 janvier 2025. Lors de l'audience, l'Association a aussi précisé les articles de *Code* présumé enfreints.

29. Le Comité de discipline note que l'Association se fie sur un Avis d'audience modifié, qui modifie aussi les accusations initialement portées contre Mme Caron.

30. Les accusations actuelles contre Mme Caron sont :

*Entre le 29 août et le 9 décembre 2022 (dates inclusives), Naomie Caron étant membre tel que défini dans la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, chap 115 LNB, 1994 (la « Loi »)*

*(i) a fait un manquement dans sa gestion d'offres multiples;*

*(ii) n'a pas traité équitablement toutes les parties de la transaction;*

*(iii) a fait un manquement en ne partageant pas tous les documents de la transaction qui ont mené à la vente définitive de la résidence;  
et*

*(iv) n'a pas dévoilé que les vendeurs étaient membres de sa famille immédiate:*

---

<sup>3</sup> *Timothy Edward Bradley v. Ontario College of Teachers*, 2021 ONSC 2303, para 14.

*Le tout tel que retrouvé dans la plainte de Louise Carrier datée le 9 décembre 2022, commettant présumément une faute professionnelle en violation des articles 3, 11, 12, et 23 du Code du secteur immobilier et passible de sanctions en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

## **Contexte et faits**

31. Lors de cette audience, le 28 janvier 2025, l'Association explique que les parties étaient parvenues à une résolution et qu'ils présentaient une soumission conjointe.

32. L'Association a résumé les faits pertinents à cette affaire, qui furent acceptés par Mme Caron. Le Comité de discipline accepte le résumé de faits conjoint.

33. À la lumière de ce résumé des faits conjoint, le Comité de discipline accepte le suivant :

- a. La défenderesse, Mme Caron, représentait les vendeurs lors de la vente de leur propriété. Les vendeurs étaient des membres de sa famille.
- b. En juillet 2022, la défenderesse est entrée dans un mandat de double représentation avec des acheteurs potentiels pour cette même propriété. Une offre de ces acheteurs a ensuite été acceptée par les vendeurs avec une date de clôture le 1 novembre 2022. Cette offre était conditionnelle à la vente de la propriété des acheteurs, et ce jusqu'au 30 septembre 2022.
- c. Au début septembre 2022, la plaignante communique avec la défenderesse au nom d'une autre cliente. Quoique la plaignante aurait demandé à Mme Caron si une offre préalable avait été faite sur la propriété, Mme Caron n'a pas divulgué l'existence de l'offre préalable. La plaignante effectua deux visites de la propriété

en vente avec sa cliente, puis soumet une offre par la suite aux clients de Mme Caron.

- d. Lors de la réception de cette deuxième offre, Mme Caron envoie une contre-offre secondaire à la première reçue par ses clients vendeurs. C'est à ce moment que la plaignante apprend qu'il existait une première offre préalable sur la propriété.
- e. Mme Caron n'a pas divulgué à la plaignante que les vendeurs étaient des membres de sa famille.
- f. Durant les procédures disciplinaires, Mme Caron a tardé à divulguer la documentation demandée par l'Association.

34. À l'audience, Mme Caron a aussi admis les accusations portées contre elle par l'Association, tel qu'allégué dans l'Avis d'audience modifié et tel que précisé lors de l'audience.

35. La défenderesse ayant admis avoir commis une faute professionnelle tel qu'allégué, l'Association soumet que la sanction suivante devrait lui être imposée :

- 1) Conformément à l'alinéa 23(4) b) de la *Loi*, Mme Caron sera suspendue de l'Association pour une durée de 7 jours, soit les 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 mars, 2025 inclusivement.
- 2) Conformément à l'alinéa 23(4) d) de la *Loi*, Mme Caron doit payer à l'Association une amende de 3 000 \$.
- 3) Conformément à l'alinéa 23(4) g) de la *Loi*, Mme Caron doit payer à l'Association 10 000 \$ en dépens, en remboursement des frais engagés dans le contexte spécifique de ces procédures.
- 4) Les montants payables en amende et dépens ordonnés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus doivent être payés dans les 6 mois qui suivent la date de

cette décision écrite. Si l'amende et/ou les dépens ne sont pas payés dans les délais prescrits, le Registraire est autorisé de suspendre Mme Caron de l'Association jusqu'à ce que les paiements soient effectués.

- 5) Conformément à l'alinéa 23 (4) f) de la *Loi*, le Registraire donnera un Avis à la profession de la présente décision, nommant la défenderesse.
- 6) Conformément à l'alinéa 23 (4) f) de la *Loi*, le Registraire publiera la décision du Comité de discipline sur le site Web de l'Association.

36. L'Association soumet qu'il est dans l'intérêt public que le Comité de discipline accepte cette soumission, compte tenu des facteurs aggravants et des facteurs atténuants de la présente situation.

37. Parmi les facteurs atténuants, l'Association souligne que la défenderesse reconnaît ses torts et qu'elle tirera des enseignements significatifs de cette procédure afin d'éviter de reproduire les mêmes erreurs dans sa pratique future. Elle évite également la tenue d'une audience sur le fond, ce qui aurait entraîné des coûts et des ressources supplémentaires.

38. En termes de facteurs aggravants, l'Association soumet que les deux premières accusations d'inconduite professionnelle sont graves et sont aggravées par les deux dernières. L'Association souligne que des coûts significatifs, et inhabituels, furent encourus dans cette affaire en raison des délais et multiples ajournements.

39. L'Association soumet que la suspension vise à protéger le public, sans pour autant imposer un préjudice démesuré aux autres clients de Mme Caron.

40. L'Association soumet que l'amende de 3 000\$ est raisonnable en fonction de la gravité des inconduites et en considérant que l'amende maximale que le Comité de discipline puisse imposer selon la Loi serait 5 000\$.

41. L'Association soumet que le montant de 10 000\$ en dépens est plutôt exceptionnel, justifiable selon les circonstances spécifiques de ce dossier, en raison des délais et des nombreuses demandes d'ajournement et déplacements ayant occasionné des frais supplémentaires pour les parties.

42. Mme Caron consent et accepte les soumissions de l'Association.

43. Par l'entremise de son avocat, Mme Caron explique qu'elle prend cette affaire au sérieux.

## **Analyse**

44. Compte tenu des preuves et des observations présentées, et pour les raisons citées dans la présente Décision, le Comité de discipline accepte la soumission conjointe des parties.

45. Le Comité de discipline estime que l'admission de la défenderesse et que la proposition présentée dans la soumission conjointe quant à la sanction sont appropriées, raisonnables et adéquates. Le Comité de discipline conclut que la sanction proposée est compatible avec l'éventail de sanctions imposées dans des circonstances similaires et qu'elle est de plus conforme aux dossiers traités par les Comités antérieurs.

46. En considérant toutes les circonstances pertinentes, y compris l'admission de la défenderesse, l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un

règlement, ainsi que les facteurs atténuants et aggravants, le Comité de discipline conclut que la proposition présentée dans la soumission conjointe des parties est conforme à l'intérêt public.

### Décision

47. Le Comité de discipline accepte la soumission conjointe des parties ainsi que la reconnaissance, par la défenderesse, selon laquelle ses actes tels qu'allégués dans l'Avis d'audience modifié constituent des fautes professionnelles.

48. Le Comité de discipline conclut que la défenderesse est coupable de fautes professionnelles conformément à l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

### Ordonnance

49. En conséquence, et conformément au consentement des parties, le Comité de discipline ordonne par la présente ce qui suit :

- 1) Conformément à l'alinéa 23(4) b) de la *Loi*, Mme Caron sera suspendue de l'Association pour une durée de 7 jours, soit les 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 mars, 2025 inclusivement.
- 2) Conformément à l'alinéa 23(4) d) de la *Loi*, Mme Caron doit payer à l'Association une amende de 3 000 \$.
- 3) Conformément à l'alinéa 23(4) g) de la *Loi*, Mme Caron doit payer à l'Association 10 000 \$ en dépens, en remboursement des frais engagés dans le contexte spécifique de ces procédures.
- 4) Les montants payables en amende et dépens ordonnés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus doivent être payés dans les 6 mois qui suivent la date de cette décision écrite. Si l'amende et/ou les dépens ne sont pas payés dans les délais prescrits, le Registraire est autorisé de suspendre Mme Caron de l'Association jusqu'à ce que les paiements soient effectués.
- 5) Conformément à l'alinéa 23 (4) f) de la *Loi*, le Registraire donnera un Avis à la profession de la présente décision, nommant la défenderesse.

6) Conformément à l'alinéa 23 (4) f) de la *Loi*, le Registraire publiera la décision du Comité de discipline sur le site Web de l'Association.

50. 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 3<sup>ème</sup> février 2025.

//Originale signé par la Présidente par intérimaire//

---

Anne Smith, Présidente intérimaire

Au nom du Comité de discipline

Appendix A – Décision – demande d'ajournement 2022-083

## **- Appendix A -**

# **Décision – demande d’ajournement 2022-083**



# Plainte 2022-083

AAINB c. Naomie Caron

Décision rendue 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*.

## TABLES DES MATIÈRES

DEMANDE D'AJOURNEMENT .....	2
Résumé des faits pertinents – Dossier Disciplinaire .....	4
Position des Parties .....	7
Analyse .....	10
DÉCISION ET ORDONNANCE .....	10

**DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE  
DEMANDE D'AJOURNEMENT**

En ce qui concerne l'audience du Comité de discipline 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-**

Naomie Caron (la « défenderesse »)

Date de l'audience : 6 novembre 2024 à 9 h 30.

Lieu de l'audience : Grey Rock Quality Hotel, 110 boulevard Chief Joanna,  
Edmundston, NB

Membres du Comité : Anne Smith, présidente intérimaire  
de discipline Joan Hayes  
Chris Drysdale  
Mandy Barrieau  
Michèle Morin

Présents à l'audience: Naomie Caron, défenderesse *per se*  
Dominic Caron, avocat de l'Association  
Julie LeBlanc Hultberg, avocate du Comité de discipline

## **DEMANDE D'AJOURNEMENT**

### **DÉCISION et ORDONNANCE DU COMITÉ DE DISCIPLINE**

1. Cette affaire relève d'une plainte déposée à l'Association, signée par Louise Carrier le 15 octobre 2022. La plaignante demande à l'Association d'enquêter la conduite de la défenderesse Naomie Caron, qui est membre de l'Association, en ce qui a trait à son implication dans la vente d'une propriété au 45 avenue Thibodeau, Edmundston, entre le 29 août 2022 et le 12 octobre 2022.
2. L'affaire fut considérée par le Comité de plaintes, qui ordonna, le 22 août 2023, que l'affaire soit transmise au Comité de discipline, conformément à l'alinéa 21(3)(a) de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*.
3. En vertu du paragraphe 23 (1) de la Loi, le Comité de discipline doit, sur instruction du Comité des plaintes, entendre les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence contre un membre de l'Association et se prononcer sur celles-ci.
4. Étant, selon la loi, une entité administrative, le Comité de discipline 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. Même si le Comité de discipline n'est pas lié par les Règles de procédure du Nouveau-Brunswick, il doit 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.
5. Le Comité de discipline a reçu et pris connaissance du Dossier Disciplinaire 2022-083 (156 pages).
6. Le Comité de discipline a aussi reçu une soumission additionnelle de l'Association, étant un courriel de 2 pages de Me Dominic Caron à Me Mathieu Lemieux, en date du 29 octobre 2024.
7. Au début de l'audience, la défenderesse soulève une question préliminaire. La défenderesse demande l'ajournement de l'audience, en raison de la non-disponibilité de son avocat.
8. L'Association s'est opposée à cette demande d'ajournement. Subsidièrement, l'Association a demandé que le Comité de discipline impose à la défenderesse de payer des dépens en raison sa demande d'ajournement.
9. Le Comité de discipline a entendu et considéré les soumissions de la défenderesse, par Naomie Caron *per se*, à l'appui de cette demande d'ajournement.

10. Le Comité de discipline a entendu et considéré les soumissions de l'Association, par l'entremise de son avocat Me Caron, opposant cette demande d'ajournement.

11. Ayant entendu et considéré la preuve et les soumissions des parties, le Comité de discipline a rendu une décision orale, le 6 novembre 2024, ordonnant comme suit :

1. L'audience est ajournée, selon les strictes conditions suivantes :
  - a. L'audience devra avoir lieu avant le 31 janvier 2025; et
  - b. La date de l'audience sera fixée entre les parties par consentement avant le 15 novembre 2024. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur une date avant le 15 novembre 2024, l'Association fixera une date d'audience unilatéralement.
2. Le Comité de discipline sera prêt à procéder à la reprise de l'audience dans cette affaire, à la date fixée conformément au paragraphe 1 ci-dessus, que l'avocat de la défenderesse soit disponible ou non.
3. Tous les documents ou preuves supplémentaires sur lesquels l'Association ou la défenderesse prévoient s'appuyer lors de l'audience de cette affaire doivent être divulgués entre les parties et fournis au Comité de discipline 14 jours avant l'audience.
4. Quoique le Comité de discipline reconnaît que des frais peuvent être encourus en raison de délais dans l'audition de cette affaire, sans preuve spécifique à cet égard le Comité de discipline considérera la demande d'imposition de dépens aux parties dans la cadre de l'audience complète de cette affaire.

12. Le Comité de discipline émet cette Décision écrite, confirmant sa décision orale.

### **Résumé des faits pertinents – Dossier Disciplinaire**

13. En ce qui a trait à la demande d'ajournement, le Comité de discipline prend note de la preuve suivante contenue dans le Dossier Disciplinaire.

14. Cette affaire relève d'une plainte déposée à l'Association, signée par Louise Carrier le 15 octobre 2022. La plaignante demande à l'Association d'enquêter la conduite de la défenderesse Naomie Caron, qui est membre de l'Association, en ce qui a trait à son implication dans la vente d'une propriété au 45 avenue Thibodeau, Edmundston, entre le 29 août 2022 et le 12 octobre 2022.

15. Le 9 décembre 2022, l'Association a formellement avisé la défenderesse de la plainte, par écrit.

16. La défenderesse a répondu à la plainte, par écrit, le 16 janvier 2023 et le 16 février 2023.

17. L'affaire fut considérée par le Comité de plaintes le 10 juillet 2023. Le 22 août 2023, le Comité de plaintes a ordonné que l'affaire soit transmise au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)(a) de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*.
18. Le 22 août 2023, l'Association avise la défenderesse, par écrit, de la décision du Comité de plaintes, notant, entre autres :

*Le Comité des plaintes a décidé de renvoyer l'affaire au Comité disciplinaire, pensant que si la plainte était avérée, elle pourrait être liée à une faute professionnelle ou à de l'incompétence. Selon le Comité des plaintes, la plainte en question porte sur ce qui suit :*

- 1. Mauvaise gestion d'une situation liée à des offres multiples;*
- 2. Ne pas avoir traité équitablement toutes les parties à une transaction.*

*Cela constitue une faute professionnelle au regard du Code du secteur immobilier.*

*Étant donné qu'une décision a été rendue et que le Comité des plaintes est d'avis que l'affaire doit être transmise au Comité disciplinaire, le bureau du registraire prendra contact pour commencer à organiser l'audience du Comité disciplinaire.*

*Vous devriez recevoir un avis d'audience, un résumé des procédures à suivre lors de l'audience du Comité disciplinaire, ainsi qu'une lettre de l'avocat nommé par l'Association. Si vous avez des questions sur la procédure établie dans le Manuel des procédures de plainte et de discipline, vous pouvez communiquer avec le registraire. Si vous avez des questions sur le dossier ou la façon de procéder, il peut être dans votre intérêt de consulter un avocat.*

19. Le 7 février 2024, les parties sont avisées de la constitution du Comité de discipline.
20. Le 24 avril 2024, un Avis d'audience est émis, avisant la défenderesse, entre autres, du suivant :

***VOUS ÊTES AVISÉ PAR LA PRÉSENTE*** que le 7 et 8 mai 2024 à 9h30, le Comité de discipline entamera une audience à l'hôtel Radisson Kingswood situé au 41 Kingswood Way Hanwell, NB E3C 2L4 afin de faire enquête sur une plainte de faute professionnelle ou incompétence contre Naomie Caron comme suit:

*Entre le 29 août et le 9 décembre 2022 (dates inclusives), Naomie Caron étant membre tel que défini dans la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, chap 115 LNB, 1994 (la « Loi »)*

- (i) a fait un manquement dans sa gestion d'offres multiples; and*
- (ii) n'a pas traité équitablement toutes les parties de la transaction.*

*Le tout tel que retrouvé dans la plainte de Louise Carrier datée le 9 décembre 2022 octobre 2019, commettant présumément une faute professionnelle en violation des articles 3 et 12 du Code du secteur immobilier et passible de sanctions en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

**VOUS ÊTES ÉGALEMENT AVISÉ PAR LA PRÉSENTE** que vous avez le droit d'être représenté par avocat et de présenter de la preuve lors de l'audience. En vertu du paragraphe 24(2) de la Loi, vous avez également le droit d'examiner tout document qui sera introduit lors de l'audience. Afin d'obtenir accès à ces documents, veuillez communiquer avec le registraire de l'AINB, Mitch McLean.

21. Le 3 juillet 2024, un second Avis d'audience est émis, avisant la défenderesse, entre autres, du suivant :

**VOUS ÊTES AVISÉ PAR LA PRÉSENTE** que le 23, 24, et 25 juillet 2024 à 9h30, le Comité de discipline entamera une audience à la Quality Hotel and Conference Center situé au 110 Chief Joanna Blvd, Edmundston, NB E7C 0C1 afin de faire enquête sur une plainte de faute professionnelle ou incompétence contre Naomie Caron comme suit:

Entre le 29 août et le 9 décembre 2022 (dates inclusives), Naomie Caron étant membre tel que défini dans la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, chap 115 LNB, 1994 (la « Loi »)

- (i) a fait un manquement dans sa gestion d'offres multiples; and
- (ii) n'a pas traité équitablement toutes les parties de la transaction.

Le tout tel que retrouvé dans la plainte de Louise Carrier datée le 9 décembre 2022, commettant présumément une faute professionnelle en violation des articles 3 et 12 du Code du secteur immobilier et passible de sanctions en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

**VOUS ÊTES ÉGALEMENT AVISÉ PAR LA PRÉSENTE** que vous avez le droit d'être représenté par avocat et de présenter de la preuve lors de l'audience. En vertu du paragraphe 24(2) de la Loi, vous avez également le droit d'examiner tout document qui sera introduit lors de l'audience. Afin d'obtenir accès à ces documents, veuillez communiquer avec le registraire de l'AINB, Mitch McLean.

22. Le 19 juillet 2024, la défenderesse fait une demande d'ajournement à l'Association, citant la réception de nouvelles informations. Elle demande plus de temps afin de consulter un avocat. L'Association consent à cette demande d'ajournement.

23. Le 27 septembre 2024, un troisième Avis d'audience est émis, avisant la défenderesse, entre autres, du suivant :

**VOUS ÊTES AVISÉ PAR LA PRÉSENTE** que le 6 et 7 novembre 2024 à 9h30, le Comité de discipline entamera une audience au Quality Hotel and Conference Center situé au 110 Chief Joanna Blvd, Edmundston, NB E7C 0C1 afin de faire des déterminations par rapport à une plainte de faute professionnelle ou incompétence contre Naomie Caron comme suit :

Entre le 29 août et le 9 décembre 2022 (dates inclusives), Naomie Caron étant membre tel que défini dans la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, chap 115 LNB, 1994 (la « Loi »)

- (i) a fait un manquement dans sa gestion d'offres multiples;
- (ii) n'a pas traité équitablement toutes les parties de la transaction;

- (iii) a adopté une conduite honteuse, non professionnelle et/ou indigne d'une agente immobilière;
- (iv) a fait un manquement en ne partageant pas tous les documents de la transaction qui ont mené à la vente définitive de la résidence; et
- (v) a incité à ses clients de se soustraire à leurs obligations contractuelles.

*Le tout tel que retrouvé dans la plainte de Louise Carrier datée le 9 décembre 2022, commettant présumément une faute professionnelle en violation des articles 3, 12, 21, 20 et 23 du Code du secteur immobilier et passible de sanctions en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

**VOUS ÊTES ÉGALEMENT AVISÉ PAR LA PRÉSENTE** que vous avez le droit d'être représenté par avocat et de présenter de la preuve lors de l'audience. En vertu du paragraphe 24(2) de la Loi, vous avez également le droit d'examiner tout document qui sera introduit lors de l'audience. Afin d'obtenir accès à ces documents, veuillez communiquer avec le registraire de l'AINB, Mitch McLean.

- 24. Le 15 octobre 2024, les parties sont avisées de la composition du Comité de discipline. Aucune objection n'est formulée par l'Association ou par la défenderesse.
- 25. Le 28 octobre 2024, l'Association émet une Assignation à Témoin, exigeant la présence de la défenderesse à l'audience du 6 novembre 2024 et exigeant qu'elle amène avec elle une série de documents qui y sont précisés.

### **Position des Parties**

- 26. La défenderesse soumet que l'Avis d'audience émis le 27 septembre 2024 contient de nouvelles allégations.
- 27. La défenderesse désire être représentée par un avocat pour répondre aux accusations.
- 28. La défenderesse affirme avoir eu une certaine difficulté à retenir les services d'un avocat.
- 29. La défenderesse dit avoir contacté Me Virginia Gilmore, qui n'a éventuellement pas accepté le mandat.
- 30. La défenderesse soumet qu'elle aurait été informée par l'Association, le ou vers le 25 octobre 2024, d'autres sanctions ou allégations potentielles à son égard.
- 31. La défenderesse affirme avoir maintenant retenu Me Mathieu Lemieux, qui a accepté de la représenter.
- 32. La défenderesse affirme que Me Lemieux n'est pas disponible pour l'audience du 6 et 7 novembre. En raison de sa non-disponibilité, la défenderesse demande l'ajournement de l'audience.

33. L'Association s'oppose à cette demande d'ajournement. Subsidiairement, l'Association demande que le Comité de discipline impose à la défenderesse de payer des dépens en raison sa demande d'ajournement.
34. Le Comité de discipline n'a reçu aucune preuve quant aux coûts additionnels qui auraient pu être encourus en raison de l'ajournement, dans cette instance.
35. Le Comité de discipline se réfère au courriel de Me Dominic Caron à Me Mathieu Lemieux, daté du 29 octobre 2024, dans lequel Me Dominic Caron lui relate la position de l'Association :

*[...]*

*Premièrement, votre cliente aurait dû recevoir une assignation à témoins (Duces Tecum) hier de Sue Duguay. Celle-ci a été envoyée à 19h14.*

*Ensuite, vous faites référence à de la nouvelle information. À titre de clarification, il ne s'agit pas de nouvelle preuve ou rien de la sorte mais plutôt de ma lettre de procureur qui explique la procédure et qui fait une offre (sic) sous toutes réserves.*

*En ce qui a trait à votre demande d'ajournement, bien que je sympathise avec votre situation mes directives de l'Association sont de ne pas consentir à un ajournement.*

*Il est rare que l'Association adopte cette position. Cependant, elle a bien pesé la balance afin d'adopter cette position. Une chronologie des faits est nécessaire dans les circonstances :*

- *L'audience était fixée pour le 8 mai 2024;*
- *Le 25 avril 2024 Mme Caron a fait une demande d'ajournement;*
- *La demande d'ajournement a été consentie par le procureur et on a informé Mme Caron dès le 25 avril 2024 que l'audience aurait lieu le 23-25 juillet 2024;*
- *Le 3 juillet 2024, le registraire a envoyé des documents par rapport au présent dossier et a rappelé la date de l'audience à Mme Caron;*
- *Le 16 juillet 2024 – 1 semaine avant l'audience -, Mme Caron a communiqué avec le registraire pour obtenir un ajournement afin qu'elle puisse puissiez réviser cet « avis disciplinaire » avec sa nouvelle gérante.*
- *Le 16 juillet 2024, l'Association a refusé de consentir à l'ajournement et a suggéré à Mme Caron de faire sa demande lors de l'audience du 23 juillet;*
- *Le 19 juillet 2024, Mme Caron a fait une demande d'ajournement **afin qu'elle consulte un avocat pour la représenter;***
- *Le 19 juillet 2024, l'Association a consenti à cette demande d'ajournement afin qu'elle puisse se trouver un avocat;*

- *Le 27 septembre 2024, le Registraire a fait parvenir l'avis d'audience à Mme Caron qui indiquait une date d'audience du 6-7 novembre 2024;*
- *Le 2 octobre 2024, Mme Caron a fait une demande d'ajournement en prétextant que son avocate Virginia Gillmore avait besoin de plus de temps;*
- *Le 2 octobre 2024, le registraire a communiqué avec Me Gillmore, laquelle a confirmé ne pas représenter Mme Caron;*
- *Le 2 octobre 2024, l'Association a refusé la demande d'ajournement notamment car il restait amplement de temps avant l'audience mais a néanmoins informé Mme Caron qu'elle pouvait en faire la demande au Comité de discipline;*
- *Le 29 octobre, vous êtes retenu à titre d'avocat et vous demandez une demande d'ajournement.*

*Bref, il s'agit en l'espèce de la 5<sup>e</sup> demande d'ajournement en 2024. Selon l'Association cela est excessif.*

*N'oublions pas que la dernière demande d'ajournement de Mme Caron à laquelle l'Association a consenti était spécifiquement afin qu'elle consulte un avocat pour la représenter. Cela remonte au 19 juillet.*

*Bref, dans les circonstances, l'Association ne consent (sic) pas à la demande d'ajournement de Mme Caron. Ainsi, vous pourrez faire une demande d'ajournement au début de l'audience le 6 novembre 2024. Si vous insistez pour qu'il y ait un ajournement auprès du Comité de discipline, soyez avisé que nous allons insister que Mme Caron fournisse au Comité de discipline toutes les preuves de tous les efforts qu'elle a effectués afin de se trouver un ou une avocate depuis le 19 juillet 2024.*

*De surcroît, je tiens à mettre au dossier que si vous faites la demande et qu'il est accordé par le Comité de discipline, nous allons demander (sic) que 100% des dépens liés (sic) à cet ajournement soient octroyés (sic) à l'Association. Ultiment, ce sera le Comité de discipline qui décidera.*

*Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec moi.*

*Je vous envoie le dossier pour l'audience prochainement.*

*[...]*

36. L'Association soumet que le Comité de discipline a le pouvoir discrétionnaire de refuser une demande d'ajournement. Elle cite l'arrêt *Korzeniowski v. Alberta (Association of Professional Engineers and Geoscientists)*, 2024 ABCA 91.

37. L'Association soumet que le droit à l'assistance d'un avocat de la défenderesse n'est pas absolu. Elle cite l'arrêt *Wagg v. Canada (F.C.A)*, 2003 CAF 303.

### **Analyse**

38. La décision d'accorder ou non une demande d'ajournement est discrétionnaire et doit prendre en considération le contexte spécifique de chaque demande.

39. Le Comité de discipline est préoccupé par le temps qui s'est écoulé depuis la réception de la plainte par l'Association le 22 octobre 2024, la réponse de la défenderesse le 16 janvier 2023, la référence du Comité de plainte le 22 août 2023, et la présente audience.

40. Le Comité de discipline prend note que la défenderesse a déjà fait des demandes d'ajournement de l'audience, dont certaines ont été accordées par l'Association.

41. Le Comité de discipline doit équilibrer l'intérêt public de faire avancer l'adjudication de cette affaire de façon expéditive et l'importance de l'équité procédurale qui est due à la défenderesse.

42. Quoique le Comité de discipline reconnaît que des dépenses pourraient être encourues en raison de délais dans l'audition de cette affaire, aucune preuve spécifique à cet égard n'a été reçue.

43. Le Comité de discipline constate que l'Avis d'audience du 27 septembre 2024 contient de nouveaux chefs d'accusation contre la défenderesse.

44. Le Comité de discipline accepte que la défenderesse a pris des démarches pour embaucher un avocat pour répondre aux chefs d'accusation et que la défenderesse a depuis embauché un avocat.

### **DÉCISION ET ORDONNANCE**

45. En considérant tout ce qui précède, le Comité de discipline a rendu la décision suivante :

Attendu que la défenderesse demande l'ajournement de l'audience, en raison de la non-disponibilité de son avocat;

Attendu que l'Association s'oppose à la demande d'ajournement et que l'Association demande subsidiairement que le Comité de discipline impose à la défenderesse de payer des dépens en raison sa demande d'ajournement;

Ayant entendu et considéré les soumissions de l'Association, par l'entremise de son avocat Me Dominic Caron;

Ayant entendu et considéré les soumissions de la défenderesse, par Naomie Caron *per se*;

L'ORDONNANCE DU COMITÉ DE DISCIPLINE, EN DATE DU 6 NOVEMBRE 2024, EST COMME SUIV :

1. L'audience est ajournée, selon les strictes conditions suivantes :
  - a. L'audience devra avoir lieu avant le 31 janvier 2025; et
  - b. La date de l'audience sera fixée entre les parties par consentement avant le 15 novembre 2024. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur une date avant le 15 novembre 2024, l'Association fixera une date d'audience unilatéralement.
2. Le Comité de discipline sera prêt à procéder à la reprise de l'audience dans cette affaire, à la date fixée conformément au paragraphe 1 ci-dessus, que l'avocat de la défenderesse soit disponible ou non.
3. Tous les documents ou preuves supplémentaires sur lesquels l'Association ou la défenderesse prévoient s'appuyer lors de l'audience de cette affaire doivent être divulgués entre les parties et fournis au Comité de discipline 14 jours avant l'audience.
4. Quoique le Comité de discipline reconnaît que des frais peuvent être encourus en raison de délais dans l'audition de cette affaire, sans preuve spécifique à cet égard le Comité de discipline considérera la demande d'imposition de dépens aux parties dans la cadre de l'audience complète de cette affaire.

**SIGNÉ** à Edmundston, au Nouveau-Brunswick, le 30<sup>ieme</sup> décembre 2024.

//originale signé par la présidente intérimaire//

---

Anne Smith,

Présidente intérimaire, au nom du Comité de discipline