



NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



PLAINTÉ 2023-011

AAINB c. JANIK NADEAU

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE

Décision prise par le Comité disciplinaire de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, en application de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*.

Table des matières

Attendus	1
Résumé	2
Introduction	3
Compétence	3
Critère juridique	3
Sujet	5
Accusations	5
Contexte et preuves	6
Constatations et motifs	10
Décision	10
Ordonnance	11
Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire	13

Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT AU BIENFONDÉ ET AUX SANCTIONS

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-

Janik Nadeau (« Intimée »)

Date de l'audience : 2 avril 2025

Lieu de l'audience : Audience virtuelle, Microsoft Teams

Membres du Comité : Fanny Bodart, présidente par intérim
Parise Cormier
Mélissa Doucet
Kelly Cavigny Bourque
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

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

Janik Nadeau, Intimée
Virginia Gillmore, avocate de l'Intimée

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : M^{me} Bodart, M^{me} Cormier, M^{me} Doucet, M^{me} Cavigny Bourque, M^{me} Stierle-MacNeill, M. Caron, M^{me} Duguay, M^{me} Nadeau, M^{me} Gillmore, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Sheila Mecking (conseillère juridique du Comité), M^{me} Lauren Sorel (conseillère juridique du Comité), M^{me} Christine McLaughlan (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte porte sur une agente immobilière présumée avoir commis une faute professionnelle.
- [2] L'Intimée aurait induit son client en erreur, aurait omis de protéger et de défendre les intérêts de son client, aurait omis de traiter équitablement toutes les parties à une transaction, n'aurait pas divulgué au client les avantages qu'un agent immobilier peut recevoir, aurait omis de rendre des services avec compétence et minutie (collectivement les « Allégations »).
- [3] Le 14 mars 2025, l'Association a informé l'Intimée que le Comité disciplinaire (le « Comité ») avait prévu une audience entre le 2 et le 4 avril 2025 (l'« Avis d'audience »).
- [4] Avant l'audience, l'Intimée, par l'intermédiaire de son avocate, ainsi que l'Association, également par l'intermédiaire de son avocat, ont convenu de présenter une soumission conjointe au Comité.
- [5] Dans la soumission conjointe, l'Intimée reconnaît être coupable des accusations portées contre elle au nom de l'Association, c'est-à-dire six (6) chefs d'accusation de faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier. Le Comité a accepté l'aveu de culpabilité de l'Intimée et rendu une ordonnance en conséquence.

Introduction

- [6] Selon l'Association, et en application du Code du secteur immobilier, les allégations, si elles sont fondées, constituent des actes de faute professionnelle.
- [7] Le Comité des plaintes a examiné le 10 juillet 2023 les preuves présentées par le plaignant et l'Intimée et a décidé, le 14 août 2023, de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

Compétence

- [8] Lors de l'audience, l'Intimée a confirmé ne pas avoir d'objection quant à la composition et à la compétence du Comité.

Critère juridique

- [9] 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?)
- [10] L'Association doit prouver les allégations visant l'intimé au regard de la prépondérance des probabilités et au moyen de documents, d'arguments et de témoignages sous serment ou sous affirmation solennelle.

[11] Le Comité disciplinaire de l'Association peut déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou incompetent. Selon les 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.

[12] Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire une soumission conjointe dans laquelle l'intimé reconnaît être coupable des accusations contenues dans l'avis d'audience, le Comité a l'obligation de prendre en compte cette soumission.

[13] Dans la décision *R. c. Anthony-Cook*,¹ la Cour suprême a adopté une norme élevée quant au rejet des recommandations conjointes, expliquant ce qui suit :

« Le rejet [d'une recommandation 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

¹ *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (« Anthony-Cook »).

favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner. »²

[14] Le critère de l'intérêt public, comme établi dans la décision *Anthony-Cook*, est largement accepté et s'applique sans équivoque aux entités disciplinaires.³

[15] En ce qui a trait aux soumissions conjointes, 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.⁴ 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

[16] En ce qui concerne la présente plainte, il s'agit de déterminer si le Comité devrait accepter la soumission conjointe des parties.

Accusations

[17] L'avocat de l'Association a présenté les accusations suivantes contre l'Intimée :

Entre le 18 décembre 2022 et le 16 février 2023, les deux dates étant incluses, Janik Nadeau, membre de l'Association au sens de la Loi constituant l'Association des

² *Ibid.*, par. 34.

³ *Timothy Edward Bradley v. Ontario College of Teachers*, 2021 ONSC 2303, par. 14.

⁴ *Rault v. Law Society of Saskatchewan*, 2009 SKCA 81 (CanLII), par. 28.

agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, figurant au chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la « Loi ») :

- (i) aurait induit son client en erreur;*
- (ii) n'aurait pas protégé ni défendu les intérêts de son client;*
- (iii) n'aurait pas traité équitablement toutes les parties à une transaction;*
- (iv) aurait omis de divulguer à son client les avantages que reçoit un agent immobilier;*
- (v) aurait omis de rendre ses services avec compétence et minutie;*
- (vi) se serait conduite de façon non professionnelle.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 16 février 2023, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 3, 8, 12 et 21 du Code du secteur de l'immobilier, punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

Contexte et preuves

- [18] Au cours de l'audience, le Comité a examiné attentivement les documents constituant la pièce 1 (voir la liste ci-jointe à l'annexe A).
- [19] La présente plainte a été déposée par un acheteur qui se trouvait à l'extérieur de la province et qui était représenté par l'Intimée dans le cadre d'une transaction liée à l'achat d'une maison à Saint-Joseph, au Nouveau-Brunswick.
- [20] Le plaignant a fait une offre et signé une Convention de double mandat avec l'Intimée ainsi que l'agente inscriptrice, Naomie Caron. Au début de la transaction, le plaignant a demandé à l'Intimée de lui recommander des entreprises de gestion immobilière locales. Prévoyant d'être à l'extérieur de la province au moment de la clôture de la transaction, le plaignant

envisageait de faire appel à une entreprise de gestion immobilière pour surveiller la propriété en son absence pendant plusieurs semaines.

[21] L'Intimée lui a donc suggéré de faire appel aux services de Gold Estate Management, qui était détenue et gérée par l'agente immobilière inscrite. Au moment de la recommandation faite par l'Intimée, le plaignant ne savait pas que l'agente immobilière inscrite détenait et gisait également Gold Estate Management.

[22] L'Intimée n'a pas précisé que l'agente immobilière inscrite était la gestionnaire immobilière, ni que cette dernière était agente immobilière dans le même bureau qu'elle. L'Intimée a toutefois fourni au plaignant, au moment de sa recommandation, le nom de la gestionnaire immobilière. Le plaignant avait cependant déjà signé une Convention de double mandat avec l'Intimée et l'agente immobilière inscrite. Dans un texte entre le plaignant et l'Intimée, envoyé après la recommandation relative à Gold Estate Management, l'Intimée faisait référence à l'agente immobilière inscrite comme étant « l'autre agente » ou la « gestionnaire immobilière ». Le plaignant ne savait donc pas que l'agente immobilière inscrite et la gestionnaire de Gold Estate Management étaient la même personne.

[23] Dans ses messages avec le plaignant, l'Intimée a systématiquement recommandé à ce dernier les services de gestion immobilière de Gold Estate Management. L'Intimée a notamment recommandé Gold Estate Management pour l'inspection préalable à la clôture de la transaction.

[24] Après la signature de la convention d'achat et de vente, l'avocate du plaignant a remarqué que ladite convention ne précisait pas qu'un tracteur et qu'une souffleuse à neige étaient

compris, comme l'avait initialement demandé le plaignant. L'Intimée avait auparavant confirmé au plaignant que lesdits tracteur et souffleuse à neige feraient partie de la liste de la convention d'achat et de vente, ce qui n'était pas le cas en raison de l'erreur faite par l'Intimée.

[25] L'avocat du plaignant a donc suggéré à l'Intimée de modifier ladite convention pour y ajouter le tracteur et la souffleuse à neige. Après avoir modifié la convention d'achat et de vente, l'Intimée a contacté le plaignant pour lui indiquer que la souffleuse à neige et le tracteur n'étaient plus disponibles.

[26] En guise de compensation, le plaignant a soustrait 1 000 \$ à son offre, qui n'a pas été acceptée avant son expiration.

[27] La veille de la clôture, le plaignant a visité la propriété avec l'Intimée. À leur arrivée, la pompe à eau et le courant ne fonctionnaient pas. L'agente immobilière inscriptrice a cependant remédié à la situation en activant un disjoncteur. Environ une heure plus tard, ils sont retournés à la propriété et ont découvert qu'un tuyau avait éclaté dans la cuisine, provoquant une fuite d'eau dans le sous-sol. Informé du problème, le vendeur est immédiatement intervenu pour réparer les dégâts.

[28] Le jour prévu de la clôture, le plaignant a été informé que les réparations nécessaires avaient été effectuées. Cependant, lorsqu'il a demandé une preuve de ces réparations, aucun reçu indiquant que les travaux avaient été effectués ne lui a été fourni; il a alors fait part à l'Intimée de ses inquiétudes quant à la poursuite de la transaction. L'Intimée a induit le plaignant en erreur en lui disant que si la clôture de la transaction n'avait pas lieu, il perdrait son dépôt. L'Intimée a envoyé au plaignant le texto suivant :

« Elle a besoin que l'inspection finale soit signée avant la fin de la journée pour conclure l'affaire, si vous ne le faites pas pendant les heures d'ouverture et décidez de ne pas conclure (...) vous perdrez la propriété et votre dépôt, et le vendeur pourra vous causer des ennuis... ce que nous ne voulons pas... Une fois l'inspection faite et les papiers signés, les clés de la propriété vous seront remises... »

[29] Le plaignant a cependant décidé de ne pas poursuivre la transaction.

[30] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a précisé être parvenu à une entente avec l'Intimée et qu'il allait présenter une soumission conjointe dans laquelle cette dernière reconnaissait les accusations portées contre elle par l'Association. Elle reconnaissait notamment avoir omis les biens meubles dans la convention d'achat et de vente, mais qu'elle avait essayé de négocier une réduction du prix d'achat de la propriété en guise de compensation. L'Intimée reconnaissait également ne pas avoir révélé au plaignant l'identité de la gestionnaire immobilière, mais qu'il s'agissait d'un oubli. Elle reconnaissait de plus ses torts et s'engageait à éviter de telles erreurs à l'avenir.

[31] 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 le plaignant et l'Intimée, 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

[32] Après avoir examiné les preuves présentées par les deux parties ainsi que les observations faites lors de l'audience, le Comité accepte la soumission conjointe. Il estime que ladite soumission est appropriée, raisonnable et conforme à l'intérêt général.

Décision

[33] Le Comité accepte la soumission conjointe des parties et conclut que l'Intimée est coupable de fautes professionnelles conformément à l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

[34] Le Comité fait de plus les recommandations suivantes, qui ne sont pas contraignantes :

- a. Il est conseillé à l'Intimée d'avoir une liste complète des biens meubles devant faire partie de la convention d'achat et de vente. L'omission du tracteur et de la souffleuse à neige de la liste des biens meubles aurait été évitée si l'Intimée avait gardé à jour une liste de ces biens pendant la transaction.
- b. Il est conseillé à l'Intimée de faire attention aux messages qu'elle envoie à ses clients. Les textos et courriels peuvent en effet entraîner des malentendus; l'Intimée doit donc s'assurer que les messages qu'elle envoie à ses clients sont clairs et sans ambiguïté.

Ordonnance

[35] Le Comité ordonne ce qui suit :

1. L'Intimée doit payer à l'Association une amende de 3 500 \$ canadiens.
2. L'Intimée doit payer à l'Association des frais de 1 500 \$ canadiens en guise de remboursement partiel des frais engagés pour la procédure.
3. L'Intimée doit payer le montant correspondant à l'amende et aux frais (voir les paragraphes 1 et 2) dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision. Si ce délai n'est pas respecté, le registraire est tenu de rayer l'Intimée du registre des agents immobiliers jusqu'à ce que le montant soit payé.
4. L'Intimée doit, dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision, suivre une formation de trois (3) heures qui est dispensée par le directeur de l'éducation de l'AAINB et qui porte sur les modules 1 à 11 du programme de perfectionnement continu obligatoire de 2019. Une fois la formation terminée, l'Intimée doit réussir l'évaluation donnée par le directeur de l'éducation.
5. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit publier la présente décision ainsi que le nom de l'Intimée sur le site Web de l'Association.
6. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit envoyer à tous les membres de l'Association, par courriel, un résumé de la décision ainsi que le nom de l'Intimée et le lien vers le site Web où la présente décision est publiée.

7. L'Intimée doit remplir les exigences énoncées aux paragraphes 1, 2, 3 et 4; le non-respect de ces exigences peut entraîner la suspension de l'adhésion de l'Intimée à l'Association.

[36] Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, l'Intimée 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 5^{ème} mai 2025.

//Original signé par la présidente du comité//

Fanny Bodart, présidente par intérim
Au nom du Comité disciplinaire
Plainte 2023-011

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

<u>Pièce</u>	<u>Description</u>
1.	<i>Recueil de documents</i> comprenant : <ul style="list-style-type: none">• Plainte et pièces jointes, datées du 16 février 2023• Réponse et pièces jointes de l'Intimée, datées du 9 mars 2023• Autres commentaires de l'Intimée, datés du 20 mars 2023• Autres commentaires de l'Intimée, datés du 28 mars 2023• Décision du Comité des plaintes, datée du 14 août 2023• Avis d'audience disciplinaire, daté du 14 mars 2025• Avis de composition du Comité, daté du 26 mars 2025