



NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



PLAINTÉ 2023-030

AAINB c. ELIZABETH FEARON

Décision prise 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*.

Table des matières

Attendus	1
Résumé.....	2
Introduction	3
Compétence	3
Critère juridique	3
Sujet	4
Accusations	5
Contexte et preuves.....	5
Constatations et motifs	6
Décision.....	6
Ordonnance.....	6
Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire	9

Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT AU BIENFONDÉ ET AUX SANCTIONS

En ce qui concerne l'audience du Comité disciplinaire tenue conformément au paragraphe 23(1) de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* (la « Loi »)

ENTRE

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

-et-

Elizabeth Fearon (la « Défenderesse »)

Date de l'audience : 23 avril 2025

Lieu de l'audience : Virtuellement, via Microsoft Teams

Membres du comité : Anne Smith, présidente par intérim
Mandy Barrieau
Kerry Culberson
Chris Turner
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

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

Elizabeth Fearon, défenderesse

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

M^{me} Smith, M^{me} Barrieau, M^{me} Culberson, M. Turner, M^{me} Stierle-MacNeill, M. Caron, M^{me} Duguay, M^{me} Fearon, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Kaitlynn Kozlowski (étudiante auprès de l'Association), M^{me} Sheila Mecking (conseillère juridique du comité), M^{me} Kathleen Starke (conseillère juridique du comité), Jamie Ryan (directeur général de l'Association) et M^{me} Christine McLauchlan (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte concerne les agissements d'une agente immobilière qui, alors qu'elle gérait un bien immobilier pour le compte de son client, n'a pas rendu compte de manière convenable des fonds que son client lui avait confiés, a détourné les fonds du client, n'a pas défendu ni protégé les intérêts de son client, ne s'est pas assurée que la convention de services conclue avec le client était claire, compréhensible et mise par écrit, a omis de rendre des services avec compétence et minutie, et s'est comportée de manière indigne, non professionnelle et inconvenante, contrairement à ce que l'on attend d'une agente immobilière (ci-après les « Allégations »).

- [2] Le 7 avril 2025, l'Association a informé la défenderesse que le Comité de discipline (le « Comité ») tiendrait une audience relative aux allégations le 23 avril 2025 (« Avis d'audience »).

- [3] Avant l'audience, la défenderesse et l'Association, par l'intermédiaire de l'avocat de cette dernière, ont convenu de présenter une recommandation conjointe au Comité.

- [4] Dans la recommandation conjointe, la défenderesse 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 la défenderesse et a rendu une ordonnance conformément au mémoire conjoint.

Introduction

- [5] Selon l'Association, et en application du Code du secteur immobilier, les allégations, si elles sont fondées, constituent des actes de faute professionnelle.
- [6] Le Comité des plaintes a examiné les preuves présentées par le plaignant et la défenderesse le 3 octobre 2024 et a décidé le 18 décembre 2024 de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

Compétence

- [7] La défenderesse et l'avocat de l'Association ont confirmé à l'audience ne pas avoir d'objection quant à la composition et à la compétence du Comité.

Critère juridique

- [8] 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?)
- [9] 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.
- [10] Le Comité disciplinaire de l'Association peut déclarer un membre coupable de faute professionnelle. Conformément aux paragraphes 23(2) et 23(3) de la *Loi*, il y a faute professionnelle lorsque les critères suivants sont remplis :
1. Un membre peut être reconnu coupable de faute professionnelle s'il :
 - a. est 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.

[11] Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire une recommandation conjointe dans laquelle le défendeur reconnaît être coupable des accusations contenues dans l’avis d’audience, le Comité a l’obligation de prendre en compte ce mémoire.

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

[13] 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

[14] En ce qui a trait aux recommandations 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

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

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

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.

Accusations

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

Entre le 1^{er} janvier et le 18 avril 2023, les deux dates étant incluses, Elizabeth Fearon, membre de l'Association au sens de la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, figurant au chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la « Loi ») :

- (i) n'a pas rendu compte de manière convenable des fonds que son client lui avait confiés;*
- (ii) a détourné les fonds de son client;*
- (iii) n'a pas défendu ni protégé les intérêts de son client;*
- (iv) n'a pas veillé à ce que la convention de services relative à son client soit claire, compréhensible et mise par écrit;*
- (v) a omis de rendre des services avec compétence et minutie;*
- (vi) s'est comportée de manière indigne, non professionnelle et inconvenante, contrairement à ce que l'on attend d'une agente immobilière.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 18 avril 2023, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 3, 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

[17] Au cours de l'audience, le Comité a reçu comme preuve et examiné attentivement le recueil de documents, dont la liste est jointe à l'annexe « A » de la présente décision.

[18] Le plaignant avait retenu les services de la défenderesse pour l'achat d'un logement locatif. Ayant acquis en mai 2022, avec l'aide de celle-ci, un bien locatif contenant deux logements, il a décidé de retenir ses services à titre de gestionnaire immobilière, principalement pour percevoir les loyers et entretenir son bien.

[19] La défenderesse a bien perçu les loyers, mais elle n'a pas remis l'argent au plaignant. Le plaignant s'est renseigné sur le paiement des loyers, mais la défenderesse lui a dit que les locataires ne payaient pas leur loyer; elle a de plus donné d'autres excuses.

[20] Le plaignant a alors demandé à la défenderesse d'expulser les locataires pour non-paiement de loyer. Celle-ci n'a cependant pas donné suite aux instructions du plaignant. Les locataires ont continué à vivre dans le bien du plaignant, mais aucun loyer ne lui a été versé.

- [21] Il s'est alors rendu à Moncton pour enquêter ainsi que rencontrer les locataires, ce qui lui a permis de découvrir que les deux locataires avaient versé leur loyer à la défenderesse par virement électronique, comme prévu. Le plaignant a alors confronté la défenderesse au sujet des loyers manquants, celle-ci ayant perçu au total un peu plus de 10 000 \$ qu'elle n'avait pas remis au plaignant.
- [22] Au moment du dépôt de la plainte, le montant des loyers n'avait toujours pas été versé au plaignant.
- [23] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a indiqué que, peu importe si les actions de la défenderesse étaient intentionnelles ou non, celle-ci avait détourné les fonds du plaignant, ce qui constitue une conduite inacceptable.
- [24] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a précisé être parvenu à une entente avec la défenderesse et qu'il allait présenter une recommandation conjointe dans laquelle cette dernière reconnaissait les accusations énoncées dans l'avis d'audience et admettait avoir détourné les fonds du plaignant. La défenderesse reconnaissait donc ses torts et s'engageait à ne plus reproduire ce type de comportement à l'avenir.

Constatations et motifs

- [25] Après avoir reçu les preuves présentées par les deux parties et examiné les recommandations faites lors de l'audience, le Comité estime que la recommandation conjointe est appropriée, raisonnable et suffisante pour protéger l'intérêt du public, et qu'elle est de plus conforme aux conclusions des comités précédents.

Décision

- [26] Le Comité accepte la soumission conjointe des parties et conclut que la défenderesse est coupable de faute professionnelle conformément à l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

Ordonnance

- [27] Le Comité ordonne que :

1. la défenderesse paie à l'Association une amende de 3 000 \$ canadiens;

2. la défenderesse paie à l'Association des frais de 1 000 \$ canadiens en guise de remboursement partiel des frais engagés pour la procédure;
3. l'adhésion de la défenderesse à l'Association soit suspendue pour une période de trois (3) mois, du 1^{er} août au 1^{er} novembre 2025;
4. la défenderesse paie l'amende et les 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 la défenderesse registre jusqu'à ce que le montant soit payé.
5. La défenderesse doit, dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision, suivre une formation de trois (3) heures dispensée par le directeur de l'éducation de l'Association, portant sur les modules 1 à 11 du programme de perfectionnement continu obligatoire de 2019. Une fois la formation terminée, la défenderesse doit réussir l'évaluation donnée par le directeur de l'éducation.
6. La défenderesse doit, dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision, suivre et réussir le cours sur le Code du secteur immobilier donné en ligne par l'Association canadienne de l'immeuble, ainsi que fournir au registraire une copie du certificat de fin de cours.
7. Si la défenderesse ne fournit pas dans un délai de six (6) mois le document confirmant qu'elle a terminé le programme de perfectionnement continu obligatoire, conformément au paragraphe 5, et/ou une copie du certificat d'achèvement du cours sur le Code du secteur immobilier, conformément au paragraphe 6 de la présente décision, le registraire est tenu de suspendre l'adhésion de la défenderesse à l'Association jusqu'à ce que les documents en question soient fournis au registraire. En cas de suspension, la défenderesse sera assujettie à des frais de réintégration à l'Association.
8. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit publier la présente décision ainsi que le nom de la défenderesse sur le site Web de l'Association.

9. 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 la défenderesse et le lien vers le site Web où la présente décision est publiée.

10. La défenderesse doit s'assurer qu'elle remplit les exigences énoncées aux paragraphes 1, 2, 4, 5 et 6.

[28] 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 25 avril 2025.

// Original signé par la présidente du comité//

Anne Smith, présidente par intérim
Au nom du Comité disciplinaire
Plainte 2023-030

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

<u>Pièce</u>	<u>Description</u>
1.	<i>Recueil de documents</i> comprenant : • Plainte et pièces jointes, datées du 18 avril 2023 • Réponse et pièces jointes de la défenderesse, datées du 12 juin 2023 • Réponse de la défenderesse, non datée • Décision du Comité des plaintes, datée du 18 décembre 2024 • Avis d’audience disciplinaire, daté du 7 avril 2025 • Avis de composition du Comité, daté du 9 avril 2025