



NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



PLAINTÉ 2024-002

AAINB c. BRYAN HARDY

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE

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.....	2
Résumé	3
Introduction	3
Compétence	4
Critère juridique.....	4
Sujet.....	5
Accusations	5
Contexte et preuves.....	6
Constatations et motifs.....	22
Décision.....	27
Ordonnance.....	27
Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire.....	30

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-

Bryan Hardy (le « défendeur »)

Date de l'audience : 13 et 14 mai 2025, 9 h 30

Lieu de l'audience : Crowne Plaza, Moncton, Nouveau-Brunswick

Membres du comité : Fanny Bodart, présidente
Joanne MacMillan
Chris Turner
Jeffrey Smith
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Sont présents : Dominic Caron, avocat de l'Association
Sue Duguay, étudiante en droit, pour l'Association
Mme M, plaignante
Bryan Hardy, défendeur

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

M^{me} Bodart, M^{me} MacMillan, M. Turner, M. Smith, M^{me} Stierle-MacNeill, M. Caron, M^{me} Duguay, M. Hardy, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Kathleen Starke (conseillère juridique auprès du comité), Mme. M (plaignante, présente uniquement pour témoigner) et M^{me} Christine McLauchlan (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte concerne les agissements d'un agent immobilier qui, pendant son rôle de représentant de deux personnes dans le cadre de la vente d'une maison et de l'achat de deux maisons, n'aurait pas protégé ni défendu les intérêts de ses clients, n'aurait pas rendu ses services de façon compétente et consciencieuse, n'aurait pas représenté équitablement le plaignant pendant les transactions, et aurait dénigré un autre agent immobilier (ci-après les « Allégations »).
- [2] Le Comité disciplinaire (ci-après le « Comité ») a tenu les 13 et 14 mai 2025 une audience relative aux allégations contre le défendeur et conclut que ce dernier a dénigré un autre agent immobilier, ce qui constitue une violation du Code du secteur immobilier. Le Comité estime en revanche qu'il n'y a pas suffisamment de preuves pour conclure que le défendeur a mal représenté la plaignante et n'a pas rendu ses services de façon compétente et consciencieuse.

Introduction

- [3] Selon la plainte, le défendeur, pendant son rôle de représentant de la plaignante et de son mari de l'époque, M. M, dans le cadre de la vente de leur domicile conjugal et l'achat de deux maisons ultérieurement, n'a pas protégé ni défendu les intérêts de sa cliente, la plaignante; n'a pas fourni ses services de façon compétente et consciencieuse; n'a pas bien représenté la plaignante pendant les transactions; et a dénigré un autre agent immobilier pour pouvoir obtenir comme clients la plaignante et M. M.
- [4] Dans la plainte déposée auprès du Bureau du registraire, la plaignante allègue que les agissements du défendeur sont contraires au Code du secteur immobilier.
- [5] Le Comité des plaintes a pris connaissance des preuves présentées par la plaignante et le défendeur et a rendu une décision le 4 octobre 2024. L'affaire a été transmise au

Comité conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

- [6] Le défendeur a choisi de procéder avec une seule audience et de demander au Comité de rendre une décision sur le bienfondé de la plainte et sur la sanction.

Compétence

- [7] 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 4 octobre 2024, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2024-002, ordonnant au Comité disciplinaire d'entamer une procédure.
- [8] Le défendeur a confirmé à l'audience 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?) 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 peut déclarer un membre coupable de faute professionnelle en vertu du paragraphe 23(2), selon les critères suivants :
- 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.

Sujet

[11] Le Comité est chargé de déterminer si les agissements du défendeur constituent une violation du Code du secteur immobilier et donc une faute professionnelle, comme indiqué dans les accusations portées par l'Association.

Accusations

[12] M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre le défendeur :

Entre le 26 octobre 2023 et le 12 janvier 2024, les deux dates étant incluses, Bryan Hardy, 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 ») :

- 1. n'a pas protégé ni défendu les intérêts de ses clients;*
- 2. n'a pas rendu ses services de façon compétente et consciencieuse;*
- 3. a dénigré un agent immobilier membre de l'Association.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 12 janvier 2024, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 3, 12 et 19 du Code du secteur de l'immobilier, punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

Contexte et preuves

[13] Au cours de l'audience, le Comité a examiné attentivement les documents constituant les pièces 1, 2, 3, 4 et 5, dont la liste est jointe à la présente décision en annexe « A ».

[14] Le Comité a entendu les témoignages sous serment des personnes suivantes :

- Mme M, plaignante;
- M. M;
- Membre TL;
- Membre SS;
- Bryan Hardy, défendeur.

[15] Au début de l'audience, M. Caron a demandé que les témoins ne soient pas présents à l'audience. Il a fait référence au manuel du Comité disciplinaire, qui prévoit que les témoins peuvent être exclus de l'audience afin d'assurer l'intégrité de leur témoignage.

[16] M. Hardy s'est opposé à l'exclusion des témoins, ne voulant pas que ceux-ci soient contraints d'attendre ensemble dans le couloir, en particulier le partenaire actuel de la plaignante ainsi que M. M. M. Caron a répondu que le partenaire actuel de la plaignante ne faisait pas partie des témoins et qu'il n'était donc pas nécessaire de l'exclure de l'audience. Il a dit de nouveau que l'Association voulait exclure les témoins pour s'assurer que leur témoignage puisse être authentique.

[17] Le Comité a pris en compte cet argument et a ordonné que les témoins soient exclus de l'audience.

Témoignage de Mme M, plaignante

[18] La plaignante a indiqué occuper le poste de courtière d'assurance et être originaire de Kitchener, en Ontario. Elle a contacté le défendeur pour la première fois en mai ou avril 2018, car elle et son mari de l'époque, M. M, envisageaient de s'installer au Nouveau-Brunswick.

Elle a précisé avoir communiqué avec le défendeur parce qu'il avait des biens à vendre et qu'il était très bien classé en tant qu'agent immobilier. Le défendeur a aidé le plaignant et M. M à acheter une maison au 646, chemin Victoria, à Moncton, au Nouveau-Brunswick (« 646, chemin Victoria »).

- [19] La plaignante et M. M ont résidé au 646, chemin Victoria, de 2018 à octobre 2023; il s'agissait de leur domicile conjugal. Elle a indiqué entretenir une relation amicale avec le défendeur pendant cette période – chacun faisait des commentaires sur les photos que publiait l'autre sur les réseaux sociaux, et le défendeur la contactait pour lui poser des questions en matière d'assurance. La plaignante a précisé que le défendeur l'avait contactée en mai 2023 au sujet d'une assurance liée à une propriété qu'il achetait.
- [20] La plaignante et M. M se sont séparés au cours de l'été 2023 et ont décidé de vendre leur domicile (646, chemin Victoria). La plaignante a dit qu'elle avait contacté le défendeur pour obtenir la valeur approximative de ce domicile. Elle a ajouté qu'elle cherchait alors un agent immobilier et qu'elle n'avait pas l'intention de retenir les services du défendeur pour inscrire le domicile à la vente. La plaignante a indiqué qu'elle s'était fait des amis au travail qui travaillaient comme agents immobiliers et qu'elle examinait donc ses options.
- [21] La plaignante a fait référence aux messages échangés sur Facebook entre elle-même et le défendeur le 8 août 2023, en particulier le message envoyé à 9 h 10 dans lequel elle indiquait que M. M souhaitait également obtenir l'avis de plusieurs professionnels avant de retenir un agent immobilier. Le défendeur a répondu : « *Aucune loyauté :(Ne pense-t-il pas que l'agent numéro un ne lui donnera pas le meilleur des meilleurs services :(?)* ». La plaignante a déclaré avoir levé les yeux au ciel et pensé « c'est du Bryan tout craché », celui-ci aimant rappeler qu'il est « numéro un ».
- [22] Le défendeur a ensuite envoyé un message disant en partie ce qui suit « *Oui, je sais que tu es amie avec Membre ME, mais il n'a pas la même éthique de travail ni les mêmes relations.* » La plaignante a précisé qu'il s'agissait de Membre ME, un autre agent avec qui elle avait maintenu des contacts.

La plaignante se rappelle avoir interprété ce message comme une insinuation de la part du défendeur selon laquelle il était meilleur que Membre ME.

- [23] Elle a indiqué que trois agents immobiliers étaient venus voir la maison et avaient fourni une estimation, c'est-à-dire le défendeur, Membre ME et Membre TL, laquelle travaille pour Re/Max, comme le défendeur. La plaignante a déclaré que Membre TL avait donné le prix le plus élevé (450 000 \$) avec une commission de 4,5 %; Membre ME avait donné le prix de vente le plus bas (375 000 \$) avec une commission de 5 %; et le défendeur avait donné un prix de vente entre 375 000 \$ et 400 000 \$, avec une commission de 5 %.
- [24] Pendant le mois d'août 2023, alors que la plaignante continuait à discuter avec le défendeur, celle-ci a indiqué qu'elle et M. M n'avaient pas encore pris de décision quant à l'agent immobilier qu'ils souhaitaient engager pour vendre leur domicile (646, chemin Victoria). Elle n'avait donc pas encore décidé si elle retiendrait les services du défendeur pour l'achat d'une maison.
- [25] Le 14 août 2023, le défendeur a demandé à la plaignante son adresse courriel pour qu'elle puisse recevoir automatiquement des courriels sur les nouvelles inscriptions et lui a demandé quels étaient ses critères pour la maison qu'elle souhaitait acheter. La plaignante a dit au défendeur qu'elle avait des difficultés à déterminer le lieu où elle souhaitait acheter une maison et lui a fourni ses autres critères. Elle a indiqué qu'elle ne voulait pas signer un contrat d'achat tant qu'une offre n'était pas acceptée pour le domicile (646, chemin Victoria). Elle a cependant continué à communiquer avec le défendeur au sujet du type de maison qu'elle recherchait. Elle a par exemple envoyé l'inscription de la maison située au 38, rue Kierstead et dit ce qui suit : « *Si seulement j'étais prête!* » et « *Je n'ai pas encore le dépôt, zut!* » Elle a envoyé un message au défendeur le 15 août 2023, indiquant ce qui suit : « (...) *J'ai besoin d'être admissible avant d'aller plus loin* ». Le 16 août 2023, elle a dit de nouveau « *qu'elle devait être admissible, puis la question est de savoir combien de temps il faudrait pour tout préparer et vendre* » et que « *[elle] devait remplir des conditions pour la vente et le financement à ce stade, ce qui dissuade la plupart des acheteurs si la maison n'est même pas encore mise en vente* », confirmant ainsi son intention de vendre le 646, chemin Victoria avant de faire une offre pour une autre maison.

- [26] Tout au long du mois d'août 2023, la plaignante a continué de dire au défendeur, dans ses messages sur Facebook, qu'elle avait besoin d'être admissible avant de pouvoir acheter une autre maison. Le 30 août 2023, le défendeur a fait remarquer que « tout le monde a tellement d'acheteurs pour moins de 350 000 dollars », et la plaignante a répondu : « C'est justement le montant qui m'a été accordé. Lol! Beurk! » Le 1^{er} septembre 2023, la plaignante a envoyé au défendeur un message contenant une autre inscription et un message connexe disant : « C'est ce que je veux. » La plaignante a indiqué pendant son témoignage « qu'elle rêvait encore » et qu'elle n'était pas prête à acheter, car sa maison n'était pas encore mise en vente. Pendant tout ce temps, elle préparait son domicile au 646, chemin Victoria pour la mise en vente.
- [27] Le 18 septembre 2023, la plaignante a dit au défendeur que M. M « *veut retenir Membre TL puisqu'elle a donné le prix plus élevé* ». La plaignante a déclaré que, comme elle et M. M étaient tous deux propriétaires du 646, chemin Victoria, ils avaient convenu de choisir ensemble l'agent immobilier. Elle a précisé qu'elle et M. M souhaitaient retenir les services de Membre TL, en partie parce qu'elle avait donné le prix le plus élevé et qu'elle avait indiqué avoir un acheteur en vue. La plaignante a ajouté que, lors de conversations avec Membre TL, cette dernière avait indiqué qu'elle souhaitait mettre en valeur la propriété dans sa totalité, pas seulement la maison, et que cela était important pour la plaignante. Cette dernière a déclaré que le défendeur ne semblait pas accorder à la propriété la même importance que Membre TL.
- [28] Après avoir dit cela au défendeur, ce dernier a répondu : « C'est absurde! » et « Je mettrai votre maison en vente au prix que vous voulez. *Je vous dis juste ce qu'est le marché.* Membre TL est une agente immobilière depuis un an qui affiche des prix élevés puis joue le jeu de la réduction des prix. » Le défendeur a ensuite déclaré : « *Elle est 11^e au classement dans mon bureau. Je suis premier, tu es donc entre de bonnes mains.* » La plaignante a indiqué qu'elle s'était dit une fois de plus que c'était « *du Bryan tout craché* » et que le défendeur était plus préoccupé par le fait d'être l'agent inscripteur que par la vente. Le défendeur a ensuite proposé à la plaignante et à M. M de leur offrir « la commission la plus basse possible et toute l'aide qu'il lui était possible de fournir ».
- [29] La plaignante a ensuite indiqué au défendeur que « ce n'est pas moi qui ai besoin d'être

convaincu, c'est lui », faisant référence au fait que c'était M. M qui avait besoin d'être convaincu pour retenir les services du défendeur. Le défendeur a alors répondu : « je vais le contacter, car faire appel à une agente inexpérimentée plutôt qu'à un agent chevronné n'a aucun sens, d'autant plus que nous formons déjà une équipe » et « Membre TL n'a qu'à aller se faire voir, lol ». La plaignante a indiqué qu'elle avait l'impression que le défendeur utilisait le fait qu'elle était mécontente pour obtenir la vente du 646, chemin Victoria et qu'il essayait de la convaincre de retenir ses services, car il était « *meilleur* » que Membre TL.

[30] La conversation du 18 septembre 2023 s'est poursuivie, et le défendeur a alors indiqué qu'une inscription conjointe était possible, déclarant : « Ou bien vous avez la vôtre et lui la sienne, et Membre TL et moi devons faire une inscription conjointe, mais la commission serait moins élevée si nous ne le faisons pas. » La plaignante a indiqué qu'elle avait brièvement envisagé cette possibilité, mais qu'elle ne savait pas quelles seraient les implications d'une inscription conjointe, si ce n'est qu'elle aurait en fin de compte moins d'argent. Le défendeur n'a cependant pas expliqué pourquoi il serait moins coûteux de ne pas procéder à une inscription conjointe et n'a donc pas bien compris la situation.

[31] Elle a ensuite envoyé un message au défendeur indiquant que Membre TL avait proposé une commission de 4,5 % et qu'elle avait un acheteur en vue, mais que cela n'avait pas abouti. Le défendeur a répondu « *qu'il ferait mieux* » et « *qu'il n'avait pas besoin d'argent, mais qu'il ne voulait pas perdre, surtout contre un débutant, lol* ».

[32] La conversation s'est ensuite poursuivie avec des discussions visant à convaincre M. M de choisir le défendeur comme agent immobilier, et des discussions au sujet des frustrations de la plaignante à l'égard de M. M. Le plaignant a ensuite demandé au défendeur : « Comment devrais-je aborder Membre TL au sujet d'une inscription conjointe? Je n'en veux pas, mais il continue de parler d'elle. » Au lieu d'expliquer ce qu'était une inscription conjointe ou comment aborder Membre TL, le défendeur a répondu : « Désolé Membre TL. Nous avons décidé de faire autrement. » et « C'est tout ce que dirais. »

[33] Peu de temps après, le défendeur a envoyé un message à la plaignante pour lui dire que

« M. M est d'accord pour que je vende », puis lui a demandé : « Êtes-vous d'accord pour que je vende? Si oui, je peux commencer à vous aider de mon côté. » Après que la plaignante a confirmé et indiqué que Membre TL était « folle », le défendeur a déclaré : « Elle ne devrait pas s'en prendre à mes employés. Ça ira pour elle, et vous serez bien mieux pris en charge. » Après quelques messages, la plaignante a déclaré : « tu travailles dur et tu es dans les 10 premiers depuis plus longtemps qu'elle n'a son permis »; le défendeur a répondu : « Je suis numéro 1 depuis plus longtemps qu'elle n'est dans l'immobilier, haha! »

[34] Le défendeur et la plaignante ont continué à échanger des messages et ont convenu que le défendeur se rendrait sur la propriété le 20 septembre 2023 avec un photographe pour prendre des photos pour l'inscription. La plaignante a alors indiqué que le défendeur s'était rendu sur la propriété le 20 septembre 2023. Il est arrivé tôt et avait de la pizza pour la plaignante et ses enfants; il l'a de plus aidée à nettoyer la maison afin qu'elle soit prête pour le photographe. La plaignante a déclaré que le défendeur lui avait fait signer la convention d'inscription ce soir-là, ainsi qu'un document d'une seule page qui, selon elle, pouvait être une convention de mandat, mais qu'on ne lui avait pas fourni de copie de l'un ou l'autre de ces documents. Elle se rappelait qu'il ne lui avait fallu que quelques minutes pour signer les documents avec le défendeur, qu'elle n'avait pas eu le temps de les lire et que le défendeur ne les lui avait pas expliqués. Le défendeur est resté à la maison moins d'une heure. M. M n'avait pas pu se rendre sur place, et le défendeur avait pris les documents pour les faire signer à M. M à une date ultérieure. Aucune copie n'avait été laissée pour la plaignante, et elle ne pouvait pas se rappeler si elle avait reçu une copie signée, car elle ne la retrouvait pas dans ses courriels. La convention d'inscription comportait la signature manuscrite de la plaignante et la signature DocuSign de M. M.

[35] La plaignante a indiqué que le 646, chemin Victoria avait été inscrit à un prix plus élevé que celui estimé par le défendeur, à sa demande et à celle de M. M. Après environ une semaine, la plaignante a indiqué que M. M et le défendeur avaient communiqué et convenu de réduire le prix, car ils n'avaient pas encore reçu d'offres. La plaignante a indiqué que cette discussion avait eu lieu à son insu.

- [36] Le 20 septembre 2023, la plaignante a envoyé un message au défendeur pour lui demander quand elle pourrait commencer à chercher des maisons. Elle a dit qu'elle avait alors une préautorisation, que l'accord de séparation avec M. M était presque terminé et que le 646, chemin Victoria était inscrit à la vente; elle était donc prête à commencer à chercher une autre maison. Le lendemain, la plaignante a de nouveau envoyé un message au défendeur pour lui dire qu'elle était prête à commencer à chercher une maison.
- [37] Elle a indiqué le 4 octobre 2023 qu'elle avait accepté une offre pour le 646, chemin Victoria. La date de clôture indiquée dans la convention d'achat et de vente (pièce 1) est le 26 octobre 2023. La plaignante a indiqué que la première offre avait été rejetée et que des discussions avaient eu lieu au sujet de l'inclusion de certains biens meubles, mais qu'au final, elle et M. M avaient accepté une offre.
- [38] La plaignante a donc pu commencer à visiter des maisons, mais a indiqué que le défendeur l'empêchait de voir certaines maisons, notamment celle située au 27, promenade Dolphin, à Moncton, dont elle a appris plus tard qu'elle avait été achetée par M. M. Elle a cependant pu faire le 5 octobre 2023 une offre pour la maison située au 167, rue Maple, à Moncton, qui a été acceptée le même jour, la date de clôture était le 26 octobre 2023. La plaignante a en outre allégué que le défendeur avait choisi un inspecteur pour elle et l'avait forcée à retenir les services de ce dernier (Buyer's Choice).
- [39] Elle a expliqué qu'il y a eu par la suite une modification à la convention d'achat et de vente pour la maison de la rue Maple, parce que l'inspecteur avait déterminé qu'il y avait des fils en aluminium dans la maison. Comme elle était en vacances, le défendeur a négocié pour elle une réduction du prix d'achat. En raison des fils en aluminium, la plaignante a indiqué qu'il fallait faire une autre inspection pour les assurances, laquelle a eu lieu le 20 octobre 2023. Cette inspection a révélé qu'il y avait plus de fils en aluminium que ce qui avait été initialement indiqué et qu'il y avait vraisemblablement du câblage électrique sur boutons et tubes de porcelaine, ce qui n'avait pas été déclaré. La plaignante a dit qu'elle et le défendeur en avaient discuté et que ce dernier avait indiqué qu'ils attendraient le jour de la clôture pour aborder cette question avec le vendeur. La plaignante a déclaré qu'elle « n'avait plus la force de se battre » à ce stade

et qu'elle pouvait attendre pour s'occuper du problème électrique.

- [40] Le 12 octobre 2023, le défendeur a envoyé un message au plaignant et à M. M sur Facebook, auquel était jointe une capture d'écran d'un avis à la profession concernant une décision disciplinaire à l'égard de Membre TL, qui lui avait été envoyé au nom de l'Association. La capture d'écran était accompagnée du message suivant : « Membre TL s'est mise dans le pétrin et doit payer des amendes et suivre des cours, » et « Content que tu m'aies choisi lol. »
- [41] Avant la date de clôture pour le 646, chemin Victoria, la maison de la rue Maple et la maison de M. M, la plaignante a indiqué qu'il y avait un problème, les documents n'ayant pas été envoyés à ses avocats pour la clôture, ce dont elle s'était occupée; selon elle, ce problème était du ressort du défendeur. Elle avait également remarqué que M. M manquait de financement pour sa nouvelle maison. Elle a indiqué avoir ensuite contacté leur courtier en prêts hypothécaires et les avocats de M. M pour l'aider à résoudre ce problème. La plaignante a expliqué que si la vente de M. M échouait, celle du 646, chemin Victoria et la sienne échoueraient également, ce qui pourrait entraîner de nombreuses poursuites. Le problème a finalement été réglé, et la clôture liée à la maison achetée par M. M a également été prévue pour le 26 octobre 2023.
- [42] Le 25 octobre 2023, la veille de la date de clôture, la plaignante a parlé à M. M et lui a expliqué qu'elle envisageait de déposer une plainte contre le défendeur parce « *qu'elle n'était pas payée pour faire le travail de Bryan* ». Elle a indiqué qu'elle estimait qu'il incombait au défendeur de s'assurer que tous les documents exigés étaient fournis aux avocats pour la clôture. Elle estimait également que le défendeur ne l'avait pas représenté de façon équitable par rapport à M. M et qu'il avait traité ce dernier plus favorablement. La plaignante a fait référence à des messages que le défendeur lui avait envoyés, dans lesquels il indiquait que les sentiments de M. M concernant la séparation étaient légitimes et que « les enfants avaient besoin de leurs deux parents ».
- [43] Le jour de la clôture, soit le 26 octobre 2023, la plaignante a indiqué qu'une dernière visite avait été prévue pour 9 h avec le défendeur. Avant cela, la plaignante s'était rendue à la nouvelle maison de M. M pour lui souhaiter bonne chance et, alors qu'elle s'éloignait en voiture, le défendeur était arrivé. Elle a indiqué qu'elle attendait le défendeur à la

maison de la rue Maple pour la dernière visite et que, peu après 9 h, ce dernier l'avait appelée pour lui dire que M. M lui avait indiqué que la plaignante allait peut-être déposer une plainte contre lui. La plaignante a déclaré qu'ils avaient discuté pendant environ 10 minutes et que le défendeur avait menacé de ne pas se présenter à la visite finale si elle n'acceptait pas de ne pas porter plainte contre lui. La plaignante a fourni ses relevés téléphoniques, qui confirmaient qu'elle et le défendeur avaient parlé pendant environ 10 minutes. Le défendeur a finalement fait la visite finale.

[44] À la fin de la visite finale de la maison de la rue Maple, la plaignante a déclaré lors de son témoignage que le défendeur et elle avaient eu une conversation dans le jardin, au cours de laquelle il avait affirmé que la plaignante était « la raison pour laquelle la clôture de la maison achetée par M. M tournait mal » et que « la vie de M. M était ruinée ». Le défendeur a également déclaré qu'il avait demandé à M. M de poursuivre la plaignante en justice. La plaignante a dit lors de son témoignage que plus tard dans la journée, elle avait vu M. M au bureau de son avocat et qu'elle croyait donc que ce que disait le défendeur était vrai.

[45] La plaignante a déclaré pendant son témoignage qu'à un moment donné au cours de la visite finale ou peu de temps après, le défendeur lui avait conseillé d'envoyer un courriel à son avocat pour demander une nouvelle réduction du prix d'achat en raison des problèmes électriques. La plaignante a fait référence à un courriel que le défendeur avait préparé pour qu'elle l'envoie aux avocats. Elle a déclaré que les vendeurs étaient contrariés par le fait qu'elle demande une nouvelle réduction de prix et qu'elle était stressée parce que des déménageurs attendaient et qu'elle n'avait nulle part où aller. Elle a finalement obtenu une prolongation de la date de clôture au lendemain, avec une réduction de 4 000 \$.

[46] La plaignante a déclaré avoir été encore plus mécontente lorsqu'elle a vu que le défendeur avait publié les différentes ventes sur Facebook et, en ce qui concerne la maison de M. M, avait déclaré que la vie de ce dernier avait été « *bouleversé* » et qu'ils avaient pu lui trouver une nouvelle maison; aucune déclaration similaire n'avait cependant été faite concernant la situation de la plaignante. La plaignante a dit que son amie avait contacté le défendeur au sujet des messages et que ce dernier les avait

supprimés.

[47] La plaignante a indiqué qu'elle avait déposé la plainte parce qu'elle estimait ne pas avoir été traitée équitablement par rapport à M. M.

Témoignage de M. M

[48] M. M, l'ancien conjoint de la plaignante, a dit lors de son témoignage qu'il croyait que le défendeur avait fait du bon travail pour l'achat de la maison du 646, chemin Victoria.

M. M a déclaré que, par la suite, le défendeur et la plaignante avaient continué à communiquer et que, par conséquent, en ce qui concerne la vente de la maison du 646, chemin Victoria, M. M a accepté de rencontrer d'autres agents immobiliers afin de s'assurer qu'il était traité équitablement.

[49] M. M a déclaré que trois agents s'étaient présentés à la propriété et qu'il avait initialement préféré Membre TL, car elle avait indiqué avoir plus d'expérience que le défendeur pour la vente de maisons de campagne et qu'elle pouvait vendre la maison du 646, chemin Victoria pour un montant pouvant atteindre 450 000 \$ M. M a dit qu'il était heureux d'entendre cela, mais qu'il avait finalement accepté de retenir les services du défendeur après avoir discuté de la commission avec ce dernier et avec la plaignante.

[50] M. M a déclaré que le défendeur avait fait un excellent travail pour la vente de la maison du 646, chemin Victoria et l'achat de la maison de la promenade Dolphin, et qu'il recommanderait le défendeur à d'autres personnes. Il a de plus déclaré que le défendeur ne lui avait pas demandé de signer une convention de mandat pour son achat.

[51] M. M a supposé que la plaignante était devenue mécontente du défendeur lorsqu'elle avait appris que M. M avait acheté une maison avant elle. Il a nié que le défendeur lui avait conseillé de poursuivre la plaignante.

Témoignage de Mitch McLean

[52] Mitch McLean, registraire de l'Association, a déclaré qu'un membre du personnel de l'Association s'occupe de publier les décisions que le Comité disciplinaire ordonne de publier et que les décisions du Comité ne sont pas toutes publiées. M. McLean a précisé

que les décisions publiées sur le site Web de l'Association pouvaient être considérées comme relevant du domaine public.

Témoignage de Membre TL

[53] Membre TL, agente inscrite auprès de l'Association, a indiqué posséder un permis depuis juillet 2021. Membre TL a nié avoir fait à la plaignante ou à M. M des commentaires sur le défendeur lorsque la plaignante et M. M cherchaient un agent pour la maison du 646, chemin Victoria. Elle a déclaré qu'elle ne savait même pas que le défendeur était en contact avec la plaignante et M. M jusqu'à ce que la plaignante lui dise que le défendeur avait été engagé comme agent immobilier pour la vente de leur maison.

[54] Membre TL a également témoigné au sujet des détails d'une conversation de groupe de Re/Max Quality Real Estate Inc. dans laquelle elle faisait référence au défendeur et à la transaction concernant la maison du 646, chemin Victoria.

Témoignage de Membre SS

[55] Membre SS est adjointe administrative chez Re/Max Quality Real Estate Inc. et l'ajointe du défendeur et d'une autre personne. Elle a déclaré avoir 18 ans d'expérience comme adjointe administrative et ne pas avoir rencontré beaucoup d'agents qui travaillent aussi dur que le défendeur. Membre SS a également indiqué qu'elle n'avait jamais vu le défendeur obtenir une convention de mandat.

Témoignage de Bryan Hardy, le défendeur

[56] Le défendeur a déclaré être agent immobilier depuis 2016 et lui et la plaignante étaient amis depuis environ six ans avant le dépôt de la plainte. Lorsque la plaignante l'a contacté au sujet de la vente de la maison du 646, chemin Victoria, il a déclaré avoir compris, d'après les propos de la plaignante, que M. M souhaitait explorer d'autres options pour retenir les services d'un agent en raison de l'amitié qui liait le défendeur à la plaignante. Le défendeur s'est montré compréhensif à cet égard. Cependant, à aucun moment la plaignante n'a fait savoir qu'elle souhaitait également explorer d'autres

- options. Le défendeur a donc compris qu'elle souhaitait qu'il soit chargé de la vente du 646, chemin Victoria et qu'il soit également son agent pour l'achat d'une autre maison.
- [57] Lorsque le défendeur a appris que Membre TL avait donné à la plaignante et à M. M une estimation, il estimait alors que Membre TL trompait ses clients, car son estimation était trop élevée. Le défendeur a fait savoir à la plaignante qu'il était la personne la plus qualifiée et qu'il travaillerait dur pour l'aider ainsi que M. M.
- [58] Le défendeur a reconnu avoir fait des commentaires à la plaignante au sujet de Membre TL et de Membre ME, se qualifiant lui-même de « n° 1 », qualifiant Membre TL de débutante et comparant son propre travail à celui de ces derniers. Le défendeur a déclaré qu'il ne s'agissait pas de commentaires désobligeants, car ils étaient « *factuels* ». Il a ajouté avoir pensé que la plaignante l'avait engagé la première fois en raison de ses résultats et que c'est ce que la plaignante souhaitait qu'il lui dise. Le défendeur a également fait référence à des messages de la plaignante dans lesquels elle faisait des commentaires similaires, notamment le fait que le défendeur était « n° 1 » depuis plus longtemps que Membre TL n'était agente immobilière. Le défendeur a dit de nouveau que ces déclarations étaient factuelles et qu'il faisait ces commentaires parce qu'il savait ce qui se « *impressionnerait* » la plaignante.
- [59] Le défendeur a également reconnu avoir envoyé à la plaignante et à M. M la décision du Comité disciplinaire concernant Membre TL. Il a déclaré avoir agi ainsi parce qu'il savait désormais combien de temps il fallait pour donner suite à une plainte, et il faisait savoir que Membre TL n'aurait pas eu le temps de bien aider la plaignante et M. M.
- [60] Le défendeur a nié qu'il voulait « *obtenir la vente* » du 646, chemin Victoria, déclarant qu'il n'avait pas besoin d'argent et qu'il voulait seulement aider ses amis. Il a proposé de réduire sa commission et d'offrir une prime en espèces de 500 \$ pour les aider à conclure la vente.
- [61] Le défendeur a déclaré que, une fois engagé comme agent immobilier pour le 646, chemin Victoria, il avait fait de son mieux pour la plaignante et M. M. Il a déclaré à plusieurs reprises qu'il avait fait un excellent travail pour la vente de la maison du 646, chemin Victoria et pour aider la plaignante et M. M à trouver de nouvelles maisons dans un délai de cinq (5) semaines.

- [62] Il a de plus déclaré que lui et la plaignante avaient convenu qu'il se rendrait au 646, chemin Victoria pour signer la convention d'inscription et que le photographe prendrait des photos. Le défendeur a également déclaré que, le 20 septembre 2023, il était arrivé tôt, vers 16 h 30, et avait apporté de la pizza à la plaignante et à ses deux enfants. Il avait aidé la plaignante à ranger et à préparer la maison pour les photos. Le défendeur avait ensuite fait signer la convention d'inscription par la plaignante. Il a nié avoir précipité la plaignante pour prendre connaissance des documents et lui avoir fait signer une convention de mandat, affirmant qu'il n'avait jamais agi de la sorte avec ses clients. Le défendeur a déclaré que M. M n'était pas présent pour signer la convention d'inscription et qu'il avait donc pris l'original pour le numériser et l'envoyer à M. M pour qu'il le signe via DocuSign. Le défendeur avait ensuite envoyé à M. M et à la plaignante la copie signée par toutes les parties.
- [63] Le défendeur a déclaré qu'il avait accepté de mettre en vente le 646, chemin Victoria pour 425 000 \$ à la demande de la plaignante et de M. M, même si ce prix était supérieur à son estimation. Le défendeur a nié que lui et M. M avaient convenu de réduire le prix de vente à l'insu de la plaignante et a déclaré qu'ils en avaient plutôt discuté avec la plaignante dans une discussion de groupe sur Facebook Messenger. Le défendeur a déclaré qu'il s'agissait d'une conversation transparente au cours de laquelle la plaignante avait consenti à la réduction de prix. Après la réduction du prix de vente, le défendeur a déclaré lors de son témoignage que la plaignante et M. M avaient finalement accepté une offre pour le 646, chemin Victoria.
- [64] Il a de plus déclaré avoir toujours traité la plaignante et M. M de manière équitable et qu'il avait écouté leurs instructions. Il a déclaré que la plaignante avait indiqué qu'elle voulait s'assurer que la maison du 646, chemin Victoria soit inscrite et qu'elle était admissible à un prêt hypothécaire avant de visiter des maisons. Le défendeur a déclaré dans son témoignage qu'il n'avait pas empêché la plaignante de visiter des maisons, mais qu'il avait respecté ses instructions, à savoir qu'elle souhaitait attendre, et qu'il lui avait montré des maisons dès qu'elle avait indiqué qu'elle souhaitait le faire. Ce n'est que le 2 octobre 2023 que la plaignante a indiqué pour la première fois via Facebook Messenger qu'elle souhaitait visiter des maisons sans aucune condition.

Peu de temps après ce message, le défendeur a commencé à montrer des maisons à la plaignante.

- [65] Le défendeur a déclaré que M. M avait exprimé son souhait de visiter des maisons immédiatement, sans attendre d'être admissible à un prêt, et que le défendeur lui avait donc montré des maisons plus tôt qu'à la plaignante. Le défendeur a confirmé que M. M avait fait une offre pour une maison située dans la promenade Dolphin avant l'acceptation de l'offre pour la maison du 646, chemin Victoria, mais avait indiqué que M. M était « *prêt à prendre des risques* ». Le défendeur a reconnu lors du contre-interrogatoire que lui-même et M. M avaient convenu de ne pas informer le représentant du vendeur que l'achat de M. M dépendait en réalité de la vente du 646, chemin Victoria, et a déclaré que l'agent du vendeur n'avait pas besoin de le savoir.
- [66] Le défendeur a déclaré avoir également respecté son obligation de préserver la confidentialité de ses deux clients et qu'il n'avait donc pas communiqué d'informations sur les projets d'achat de la plaignante ou de M. M. Bien que la plaignante et M. M avaient tous deux fait au défendeur des commentaires chacun sur l'autre, le défendeur a déclaré qu'il avait aidé les deux parties en leur témoignant du respect et qu'il n'avait pas divulgué les détails de la vente de chacun. Par exemple, le défendeur a informé la plaignante qu'une offre avait été acceptée pour la maison de la promenade Dolphin, mais n'a pas dit qu'il s'agissait de l'offre de M. M.
- [67] Lors du contre-interrogatoire, le défendeur a été renvoyé à des textos échangés avec M. M, dans lesquels il déclarait que ce dernier devait « continuer ainsi » en ce qui concerne le fait que la plaignante ne visitait pas de maisons, car le défendeur « lui avait dit que nous ne pouvions pas faire d'offres tant que notre maison n'était pas vendue ». Le défendeur a expliqué qu'il ne voulait pas que M. M et la plaignante discutent entre eux de leur achat potentiel, car il ne voulait pas que cela provoque davantage de chaos. Le défendeur a également été renvoyé à des textos échangés avec M. M, dans lesquels il déclarait, à propos de la maison de la promenade Dolphin, que l'offre de M. M avait été acceptée et qu'il « ne savait pas s'il fallait en parler à Mme M, au cas où ». Lorsque M. M a demandé « *juste au cas où quoi?* », le défendeur a répondu : « *au cas où elle veut la*

maison, appelle l'agent immobilier et nous dénonce, lol ». Le défendeur a déclaré qu'il souhaitait, une fois encore, assurer la confidentialité des transactions, mais qu'il ne voulait pas que la plaignante soit contrariée si elle découvrait que M. M avait pu voir la maison de la promenade Dolphin avant elle.

[68] Le défendeur a déclaré avoir pu aider la plaignante et M. M à acheter chacun une maison dans la région où ils souhaitaient vivre et qui répondait à leurs critères. Il a donné des détails sur les deux achats. En ce qui concerne l'achat de la maison de la promenade Dolphin par M. M, le défendeur a déclaré avoir découvert des problèmes liés aux boîtiers électriques lors de l'inspection. Lui et M. M ont alors convenu d'attendre la clôture pour aborder ce sujet avec les vendeurs.

[69] En ce qui concerne l'achat par la plaignante de la maison de la rue Maple, le défendeur a nié avoir contraint la plaignante à faire appel à un inspecteur en particulier, en se référant à des messages dans lesquels il avait donné le nom d'inspecteurs potentiels et indiqué que le choix appartenait à la plaignante. Le défendeur a également déclaré que, comme pour la propriété de M. M, des problèmes liés aux boîtiers électriques avaient été découverts lors de l'inspection - pour la maison de la rue Maple, le problème concernait le câblage en aluminium. Cependant, plutôt que d'attendre le jour de la clôture, il a négocié une réduction de prix au nom de la plaignante. Il a indiqué qu'à sa connaissance, cette question avait été réglée et qu'il avait été surpris d'apprendre que la plaignante essayait de négocier une nouvelle réduction de prix le jour de la clôture, qualifiant ses actions de « contraires à l'éthique ».

[70] En ce qui concerne le jour de la clôture des trois propriétés, le 26 octobre 2023, le défendeur a déclaré qu'il avait prévu la visite finale pour M. M à 8 h 30, et pour la plaignante à 9 h. Lorsqu'il est arrivé pour faire la visite avec M. M, la plaignante était présente; ils ont tous les trois discuté, ce qui a retardé le début de la visite. Au cours de la visite, des problèmes ont été découverts en lien avec le tableau électrique, ce qui a entraîné des retards supplémentaires pour la visite finale avec la plaignante.

[71] Lors de la visite avec M. M, ce dernier a informé le défendeur que la plaignante allait déposer une plainte contre ce dernier en raison de problèmes liés aux documents remis aux avocats. Après avoir terminé la visite avec M. M, le défendeur a appelé la plaignante

pendant qu'il conduisait et lui a expliqué qu'il était en retard. Il a ensuite soulevé la question de la plainte, expliquant à la plaignante qu'il n'était pas responsable de l'envoi des documents aux avocats ou au courtier en hypothèques et que cette responsabilité incombait à son bureau. Le défendeur a nié avoir menacé de ne pas terminer la visite finale et a déclaré que cette allégation n'avait aucun sens, car si la visite finale n'était pas effectuée et que la vente n'était pas conclue, il ne serait pas payé. Le défendeur a précisé avoir bien effectué la visite finale avec la plaignante et que celle-ci n'avait pas été précipitée.

[72] Après la visite finale avec la plaignante, le représentant du vendeur a informé le défendeur que la plaignante avait contacté les avocats du vendeur pour tenter de négocier une autre réduction de prix en raison du câblage électrique sur boutons et tubes de porcelaine découvert lors de l'inspection, et ce à l'insu du défendeur. Le défendeur a déclaré que cela était « contraire à l'éthique », car une réduction de prix avait déjà été négociée en raison des problèmes électriques découverts lors de l'inspection initiale. Malgré cela, le défendeur a déclaré avoir essayé d'aider la plaignante en rédigeant un courriel qu'elle pouvait envoyer à son avocat afin de négocier une autre réduction du prix d'achat, la plaignante ayant déjà entamé ces discussions.

[73] En ce qui concerne les messages publiés sur Facebook relativement à la vente et à l'achat ultérieur d'une maison distincte par M. M et la plaignante, le défendeur a déclaré qu'il publiait toujours les succès de ses clients sur Facebook et qu'il avait publié un message dans ce cas précis parce qu'il était fier de ce qui avait été accompli, c'est-à-dire vendre une maison et acheter ensuite deux maisons dans les quartiers souhaités, et ce dans un délai de cinq (5) semaines. Le défendeur a déclaré avoir utilisé le mot « bouleversé », car il s'agissait du terme que la plaignante avait elle-même utilisé pour décrire la situation. Le défendeur a été renvoyé à des messages échangés sur Facebook avec la plaignante dans lesquels il utilisait cette expression, celui-ci a maintenu que c'était la plaignante qui avait utilisé cette expression et qu'il n'avait pas l'intention d'être offensant, puisque c'était vrai. Après qu'un des amis de la plaignante lui a envoyé un message à ce sujet, il l'a cependant supprimé.

- [74] En fin de compte, le défendeur a déclaré avoir traité la plaignante de manière équitable et ne pas avoir pensé pouvoir agir différemment pour aider la plaignante à traverser cette période difficile et stressante. Le défendeur a déclaré : « Je me dis toujours pour chaque transaction conclue que j'aurais pu faire mieux », mais dans ce cas précis, « j'ai fait un travail phénoménal et j'ai accompli beaucoup de choses » et « ce que j'ai fait était incroyable ».
- [75] Lors du contre-interrogatoire, le défendeur a reconnu avoir déjà fait l'objet d'une mesure disciplinaire de la part du Comité disciplinaire pour des commentaires qu'il avait faits à l'égard d'un autre agent immobilier membre de l'Association. Le défendeur a déclaré reconnaître les allégations portées contre lui dans l'affaire en question, estimant que les circonstances étaient cependant différentes de la présente plainte.

Constatations et motifs

- [76] Le Comité a examiné tous les éléments de preuve et les observations des témoins. Il a de plus examiné la jurisprudence présentée lors de l'audience avant de rendre sa décision, mais souligne qu'il n'est pas lié par les décisions rendues par d'autres compétences ou par d'autres professions réglementées.
- [77] Compte tenu des preuves et des observations présentées par l'avocat de l'Association et par le défendeur, pour les raisons exposées ci-dessous, le Comité conclut que le défendeur a commis des fautes professionnelles en violation de l'article 19 du Code du secteur immobilier. Il estime qu'il n'y a pas suffisamment de preuves pour établir une violation de l'article 3 ou de l'article 12 dudit Code.

i) Articles 3 et 12 du Code du secteur immobilier

- [78] Pour conclure, M. Caron a indiqué que les allégations relatives aux articles 3 et 12 du Code du secteur immobilier figurant dans l'avis d'audience disciplinaire devaient être lues conjointement, car, aux fins de la présente affaire, les allégations relatives à chacun de ces articles sont liées. Le Comité a donc examiné ces allégations ensemble.

[79] L'article 3 dudit Code stipule ce qui suit :

L'agent immobilier 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.

[80] L'article 12 dudit Code stipule ce qui suit :

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.

[81] M. Caron a indiqué qu'il y avait plusieurs violations de ces deux articles, mais a renvoyé le Comité à trois points spécifiques :

- a. L'allégation selon laquelle la plaignante aurait été poussée à signer la convention de vente, indiquant qu'il incombe à l'agent membre de s'assurer que le client comprend parfaitement les documents de la transaction et qu'aucune copie n'a été remise à la plaignante;
- b. l'allégation selon laquelle le défendeur n'a pas traité équitablement la plaignante et M. M lors de la transaction, laissant délibérément croire à la plaignante qu'elle ne pouvait pas visiter de maisons avant qu'une offre ne soit acceptée pour la maison du 646, chemin Victoria;
- c. les allégations concernant le jour de la clôture et, en particulier, le fait que le défendeur a menacé la plaignante de ne pas procéder à la visite finale et a convaincu cette dernière d'attendre le jour de la clôture pour soulever les préoccupations en matière de câblage électrique à la maison de la rue Maple, ce qui n'était pas dans l'intérêt de son client.

[82] En ce qui concerne le premier point, à savoir que la plaignante a été poussée à signer la

convention de vente, le Comité estime qu'il n'y a pas suffisamment de preuves pour conclure que c'était le cas et que la plaignante n'a pas compris ce qu'elle signait. La plaignante et le défendeur ont tous deux déclaré que le défendeur s'était rendu au 646, chemin Victoria avec la plaignante pendant environ une heure et que la convention de vente comportait la signature de cette dernière. Bien que la plaignante ait déclaré qu'elle pensait que le défendeur lui avait fait signer une convention de mandat, le Comité estime qu'il est plus probable qu'une telle convention n'ait pas été signée. Le Comité accepte le témoignage de Membre SS, qui corrobore celui du défendeur, selon lequel ce dernier ne fait pas signer de conventions d'achat. Selon les deux témoins, la soirée avait été quelque peu stressante, car il fallait préparer la maison pour les photos et la plaignante avait également ses enfants à la maison. Le comité estime que, même si le défendeur n'a peut-être pas pris beaucoup de temps pour lire la convention de vente avec la plaignante, cela ne constitue pas en soi une violation des articles 3 ou 12 du Code du secteur immobilier.

- [83] En ce qui concerne l'allégation selon laquelle le défendeur n'aurait pas traité la plaignante de manière équitable, le Comité estime qu'il n'existe pas suffisamment de preuves pour conclure que la plaignante a été traitée de manière inéquitable lors des transactions. Les documents et preuves présentés ont confirmé que le défendeur s'occupait de deux clients dans une situation difficile et qu'il a respecté leurs instructions. Bien que la plaignante et M. M aient choisi des « plans » différents, c'est-à-dire donner au défendeur des instructions différentes quant au moment où ils souhaitaient entamer le processus d'achat d'une maison, et que le défendeur n'ait pas proposé à la plaignante le même plan qu'à M. M, le défendeur n'était pas tenu de le faire. Le Comité a également noté que de nombreux agents immobiliers ne font pas visiter les maisons avant qu'un client potentiel soit admissible à un prêt ou que son bien immobilier ait été mis en vente. La plaignante a réussi à trouver dans un délai très court une maison répondant à ses critères, ce qui montre qu'elle n'a pas été traitée moins favorablement que M. M. De plus, bien que le défendeur ait fait des commentaires à M. M et vice versa au sujet de la plaignante, les commentaires négatifs provenaient généralement de M. M et non du défendeur. Les commentaires du défendeur visaient généralement, de manière directe

ou implicite, à s'assurer que les informations relatives à la transaction de la plaignante et à celle du défendeur ne soient pas communiquées à l'autre partie. Le Comité estime donc que la conduite du défendeur à cet égard n'a pas enfreint l'article 3 ou l'article 12 du Code du secteur immobilier. Le Comité note que le défendeur aurait pu être plus professionnel dans ses communications avec la plaignante et M. M. Il reconnaît et comprend que le défendeur entretenait une relation amicale avec la plaignante et, dans une certaine mesure, avec M. M, et que par conséquent le ton des conversations était souvent personnel et amical plutôt que strictement professionnel. Pendant les transactions, le défendeur avait cependant l'obligation de s'assurer que ses communications étaient professionnelles et conformes à ses obligations professionnelles. Le Comité estime toutefois que ces communications ne constituent pas une violation des obligations du défendeur en vertu du Code du secteur immobilier.

[84] En ce qui concerne les allégations relatives au jour de la clôture, le Comité estime qu'il est plus probable qu'improbable que le défendeur n'ait pas indiqué à la plaignante qu'il n'effectuerait pas la visite finale à moins que celle-ci accepte de ne pas déposer de plainte contre lui. Les preuves fournies par le défendeur et la plaignante concordaient sur le fait qu'ils avaient discuté pendant environ 10 minutes pendant que le défendeur se rendait en voiture à la clôture de la plaignante et qu'ils avaient parlé de l'intention de cette dernière de déposer une plainte.

[85] Le Comité a estimé que, bien que la plaignante et le défendeur étaient généralement crédibles, tous deux avaient tendance à modifier leur version des faits, et que leur version n'était pas toujours cohérente avec leurs propres preuves. En outre, le Comité accepte la preuve fournie par le défendeur selon laquelle, s'il n'avait pas effectué la visite finale, la clôture de la maison de la rue Maple aurait échoué et il n'aurait pas été payé, ce qui rendait moins probable qu'il menace la plaignante de ne pas effectuer ladite visite. Le Comité estime que, selon la prépondérance des probabilités, il n'y a pas suffisamment de preuves pour conclure que le défendeur a menacé la plaignante de ne pas effectuer la visite finale.

[86] Il estime en outre qu'il est probable que le défendeur ait encouragé la plaignante à attendre le jour de la clôture pour soulever les problèmes électriques découverts lors de

l'inspection. Bien que le défendeur ait nié avoir agi ainsi, la plaignante a maintenu dans son témoignage que c'était bien là le conseil donné par le défendeur et que celui-ci lui avait fourni un courriel à envoyer aux avocats, dont une copie a été remise au Comité. Étant donné que le défendeur a admis avoir conseillé à M. M d'attendre le jour de la clôture pour soulever des problèmes auprès du vendeur de la maison de la rue Dolphin et qu'il n'y voyait aucun inconvénient, le Comité estime qu'il est plus probable qu'improbable que cela se soit produit. Il estime cependant que cela ne constitue pas une violation du Code du secteur immobilier. Bien qu'il ne soit pas toujours conseillé d'attendre le jour de la clôture pour soulever des problèmes auprès d'un vendeur, le Comité a estimé qu'il s'agissait d'une pratique courante et que, dans certains cas, comme celui-ci, cela pouvait entraîner une nouvelle réduction de prix au bénéfice de l'acheteur.

[87] Le Comité estime que le défendeur a traité la plaignante de manière équitable et lui a fourni des services de façon compétente et consciencieuse. Dans l'ensemble, la situation était stressante et compliquée, mais le défendeur a réussi à vendre le 646, chemin Victoria et à aider la plaignante et M. M à trouver chacun, dans un délai de cinq (5) semaines, une maison correspondant à leurs critères. Bien que le défendeur aurait pu faire preuve d'un peu plus de professionnalisme dans ses communications avec les deux parties, le Comité conclut qu'il n'y a pas suffisamment de preuves pour établir que le défendeur a enfreint les articles 3 ou 12 du Code du secteur immobilier.

iii) Articles 19 du Code du secteur immobilier

[88] L'article 19 dudit Code stipule ce qui suit :

Le membre ne doit jamais dénigrer publiquement un autre détenteur de permis immobilier. Si on lui demande son avis, il doit le donner avec toute l'intégrité et la courtoisie professionnelles qui s'imposent.

[89] Le Comité estime que les commentaires formulés par le défendeur à l'intention de la plaignante et de M. M au sujet de Membre ME et de Membre TL constituent une violation de l'article 19 du Code du secteur immobilier.

[90] Bien que le défendeur ait déclaré que ses propos concernant Membre ME et Membre TL étaient « factuels », qu'il travaille plus dur, qu'il a plus d'expérience, qu'il est « n° 1 » et que Membre TL est une « débutante », cela n'enlève rien au caractère désobligeant de ces commentaires. Le fait que le défendeur a indiqué avoir fait ces déclarations afin de s'assurer que ses clients ne soient pas induits en erreur ne change rien au fait que ces commentaires visaient à discréditer et étaient adressés à des membres du public, à savoir la plaignante et M. M. De plus, même si certains des commentaires pris isolément n'étaient pas forcément désobligeants à l'égard de Membre ME ou de Membre TL ou ne visaient pas forcément à les discréditer, dans le contexte des conversations, ces commentaires l'étaient en réalité, laissant entendre que Membre ME et Membre TL n'étaient pas aussi compétents que le défendeur.

[91] Le Comité estime également que le fait de communiquer à la plaignante et à M. M l'Avis à l'intention de la profession concernant Membre TL a discrédité cette dernière. Bien que la décision ait pu être rendue publique, le défendeur est tenu, en vertu de l'article 19, de ne pas discréditer publiquement d'autres agents immobiliers et de veiller à ce que tout avis soit donné « avec toute l'intégrité et la courtoisie professionnelles qui s'imposent ». Le fait de partager l'Avis à l'intention de la profession n'était ni courtois ni professionnel, quelles que soient les intentions du défendeur en partageant cet avis.

Décision

[92] Compte tenu des preuves et des observations présentées, le Comité disciplinaire conclut, selon la prépondérance des probabilités, que le défendeur :

- a. a dénigré deux autres agents membres de l'Association en violation de l'article 19 du Code du secteur immobilier.

Ordonnance

[93] Le Comité a entendu les observations de M. Caron au nom de l'Association ainsi que de M. Hardy concernant la sanction appropriée.

[94] Pour déterminer la sanction appropriée, le Comité a pris en compte les facteurs suivants :

- a. La protection du public;
- b. Les principes de dissuasion générale et spécifique;
- c. Les conséquences de la conduite du défendeur sur la réputation de la profession;
- d. Le fait que le défendeur a déjà été sanctionné par le Comité disciplinaire pour une conduite similaire;
- e. Le fait que le défendeur n'a pas reconnu ni démontré qu'il comprenait la gravité des allégations, en particulier la gravité liée au dénigrement d'un autre agent membre de l'Association;
- f. Le fait que le défendeur n'a pas fait preuve de respect envers la procédure disciplinaire, en tenant des propos inappropriés à l'égard de la plaignante pendant l'audience;
- g. Le fait que le défendeur n'a pas assumé la responsabilité de sa conduite;
- h. Le fait que le défendeur n'a manifesté aucun remords pour ses agissements.

[95] Compte tenu de ce qui précède et des observations présentées, le Comité ordonne par la présente que :

- a. conformément à l'alinéa 23(4)d) de la *Loi*, le défendeur paie une amende de 2 000 \$ à l'Association;
- b. conformément à l'alinéa 23(4)g) de la *Loi*, le défendeur verse 5 000 \$ à l'Association à titre de remboursement des frais engagés dans le cadre de la présente procédure;
- c. le montant total de l'amende et des frais ordonnés en vertu des alinéas a) et b) ci-dessus soit payé dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision. Si l'amende et/ou les frais ne sont pas payés dans le délai prescrit, le registraire est tenu de suspendre l'adhésion du défendeur à l'Association jusqu'à ce que le paiement soit effectué. En cas de suspension, le défendeur sera assujéti à des frais de réintégration à l'Association;
- d. le défendeur suive une formation de trois (3) heures dispensée par le directeur de l'éducation de l'AAINB, qui porte sur les modules 1 à 11 du programme de perfectionnement continu obligatoire de 2019. Une fois la formation terminée, le

- défendeur doit réussir l'évaluation donnée par le directeur de l'éducation. La formation doit être faite dans les six (6) mois suivant la présente décision, et la confirmation doit être fournie au registraire. Si le registraire ne reçoit pas ladite confirmation dans le délai prescrit, il est autorisé à suspendre l'adhésion du défendeur à l'Association jusqu'à ce que la confirmation soit reçue. En cas de suspension, le défendeur sera assujéti à des frais de réintégration à l'Association.
- e. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit envoyer à tous les membres de l'Association un avis relatif à la présente décision ainsi que le nom du défendeur;
 - f. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit publier la décision du Comité disciplinaire sur le site Internet de l'Association, ainsi que le nom du défendeur.

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

- a. Le défendeur doit s'assurer que toute communication avec ses clients soit professionnelle et que ses amitiés et ses relations professionnelles soient clairement séparées;
- b. Le défendeur doit s'assurer que ses documents sont conformes aux obligations d'un agent immobilier. Le Comité a constaté que les documents fournis en lien avec les transactions n'étaient pas tous remplis comme il le fallait.

[97] Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, le défendeur 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 16 juillet 2025

// Original signé par la présidente par intérim //

Fanny Bodart, présidente par intérim,
au nom du Comité disciplinaire,
plainte 2023-066

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

Pièce	Description
1.	<p><i>Documents :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Plainte de Mme M – 12 janvier 2024 • Accusé de réception de la plainte – 15 janvier 2024 • Avis de plainte – 15 janvier 2024 • Réponse à la plainte • Avis de dépôt de documents supplémentaires à la plaignante – 5 février 2024 • Réplique de la plaignante – 22 février 2024 • Réplique supplémentaire de la plaignante – Messages – 22 février 2024 • Réplique supplémentaire de la plaignante – Câblage – 22 février 2024 • Réplique supplémentaire de la plaignante – Inspection et hypothèque de M. M – 22 février 2024 • Avis de la réplique de la plaignante au membre – 27 février 2024 • Réponse du membre à la réplique de la plaignante – 27 février 2024 • Réponse supplémentaire du membre à la réplique de la plaignante – 3 mars 2024 • Avis de la réponse à la réplique de la plaignante – 6 mars 2024 • Réponse de la plaignante à la réponse du membre à la réplique – 12 mars 2024 • Décision du comité des plaintes – 4 octobre 2024 • Avis d’audience disciplinaire – 2 mai 2025 • Assignation à témoigner – Mme M – 22 avril 2025 • Assignation à témoigner – M. M – 22 avril 2025 • Assignation à témoigner – Membre SS – 22 avril 2025 • Assignation à témoigner – Membre TL – 22 avril 2025 • Assignation à témoigner – Membre PD – 22 avril 2025 • Assignation à témoigner – Bryan Hardy – 8 mai 2025 • Documents du dossier du membre • Registre du clavardage du 646 Victoria Road – 31 juillet 2023 au 6 novembre 2023 • Registre des échanges entre Bryan et Mme M – 31 juillet 2023 au 6 novembre 2023 • Registres de clavardage Re/Max – octobre 2024 • Décision du comité des plaintes concernant la plainte 2022-015 (Membre TL) – 4 octobre 2023 • ACI – Code du secteur immobilier
2.	Registres des appels de la plaignante du 26 octobre 2023
3.	Messages textes entre l’intimé et le membre TL du 19 au 21 septembre 2023
4.	Publications Facebook de la plaignante datées d’octobre 2018 à août 2020
5.	Messages textes entre l’intimé et M. M datés d’août 2023 à octobre 2023