



NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



PLAINTÉ 2024-028

AAINB c. [le « Défendeur »]

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	1
Résumé.....	2
Introduction	3
Compétence	3
Critère juridique	3
Sujet.....	5
Accusations	6
Contexte et preuves.....	6
Constatations et motifs	7
Décision.....	7
Ordonnance.....	7
Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire	9

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-

(le « Défendeur »)

Date de l'audience : 12 août 2025

Lieu de l'audience : Microsoft Teams

Membres du comité : Fanny Bodart, présidente par intérim,
Shannon Auffrey
Amy Vanbuskirk
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

[le « Défendeur »], Défendeur
Michael Ly, avocat du Défendeur

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

Sont présents : M^{me} Bodart, M^{me} Auffrey, M^{me} Vanbuskirk, M. Turner, M^{me} Stierle-MacNeill, M. Caron, M^{me} Duguay, [le « Défendeur »], M. Ly, M^{me} Jane Girard (FCNB), M. McLean (registraire), M^{me} Katelynn Kozlowski, M^{me} Kathleen Starke (avocate pour le comité), M^{me} Alexandra Guitard (étudiante en droit) et M^{me} Cheryl LeBlanc (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte concerne un agent immobilier qui aurait commis une faute professionnelle en ne se conformant pas au processus d'inspection financière de l'Association, y compris les délais fixés par celle-ci (l'« Allégation »).
- [2] L'Association a informé le Défendeur, le 6 août 2025, que le Comité disciplinaire (le « Comité ») avait prévu une audience le 12 août 2025 (l'« Avis d'audience »).
- [3] Avant l'audience, le Défendeur, par l'intermédiaire de son avocat, et l'Association, également par l'intermédiaire de son avocat, ont convenu de présenter une soumission conjointe au Comité.
- [4] Dans la soumission conjointe, le Défendeur reconnaît être coupable des accusations portées contre lui au nom de l'Association, c'est-à-dire une (1) faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier. Le Comité a accepté l'aveu de culpabilité du Défendeur puis rendu une ordonnance conformément à la soumission conjointe.

Introduction

- [5] Selon l'Association, et en application du Code du secteur immobilier, l'Allégation, si elle est fondée, constitue une faute professionnelle.
- [6] Le Comité des plaintes a examiné les preuves présentées par la Plaignante et le Défendeur le 18 décembre 2024 et a décidé le 7 février 2025 de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

Compétence

- [7] Le Défendeur a 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, constitue 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 le Défendeur, au regard de la prépondérance des probabilités et au moyen de documents, d'arguments et de témoignages sous serment ou sous affirmation solennelle.

[10] Le Comité disciplinaire de l'Association peut déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou incompetent. Conformément aux paragraphes 23(2) et 23(3) de la *Loi*, il y a faute professionnelle ou incompetence lorsque les critères suivants sont remplis :

1. Un membre peut être reconnu coupable de faute professionnelle s'il :
 - a. est reconnu coupable d'une infraction qui, de l'avis du Comité, concerne son aptitude à mener des opérations immobilières;
 - b. est coupable, de l'avis du Comité, d'une faute professionnelle.

[11] Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire une soumission 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

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

[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 soumissions conjointes, le Comité doit décider si l'accord mutuel relatif aux sanctions est approprié, raisonnable et adéquat, s'il est conforme aux sanctions imposées dans des situations similaires et s'il n'est pas contraire à l'intérêt du public.⁴ Le Comité doit examiner la soumission 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.

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] Pendant l'audience, l'avocat de l'Association a présenté les accusations suivantes contre le

Défendeur :

Entre le 17 juillet 2024 et le 26 août 2024, les deux dates étant incluses, [le « Défendeur », membre de l'Association au sens de la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, figurant au chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la « Loi ») :

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

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

[17] Conformément à la soumission conjointe, les accusations présentées lors de l'audience constituent une modification des accusations énoncées dans l'avis d'audience.

Contexte et preuves

[18] Au cours de l'audience, le Comité a examiné attentivement les documents constituant la pièce 1, dont la liste est jointe à la présente décision en annexe « A ».

[19] La plainte a été déposée par la directrice des finances et des inspections fiduciaires de l'Association, en raison du non-respect par le Défendeur de l'enquête préliminaire. Le Défendeur s'est finalement soumis à l'enquête le 26 août 2024.

[20] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a précisé être parvenu à une entente avec le Défendeur et qu'il allait présenter une soumission conjointe dans laquelle ce dernier reconnaissait les accusations portées contre lui par l'Association. Le Défendeur reconnaît

donc qu'il n'a pas respecté le processus d'inspection de l'Association, y compris les délais y afférents. Il reconnaît ainsi ses torts et s'est engagé à éviter de telles erreurs à l'avenir.

[21] Dans le cadre du dossier préparé par le registraire et fourni aux parties et au Comité, le Comité disciplinaire a examiné la plainte, les réponses ultérieures entre le plaignant et le Défendeur, 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

[22] 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

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

Ordonnance

[24] Conformément à la soumission conjointe, le Comité ordonne ce qui suit :

- a. En application de l'alinéa 23(4)d) de la *Loi*, le Défendeur doit payer une amende de 500 \$ à l'Association.
- b. En application de l'alinéa 23(4)g) de la *Loi*, le Défendeur doit verser 500 \$ à l'Association à titre de remboursement des frais engagés dans le cadre de la procédure.

- c. Le montant total de l'amende et les frais ordonnés en vertu des alinéas a) et b) ci-dessus doivent être payés dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision. Si l'amende et 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. En application de l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit envoyer aux membres de l'Association un avis relatif à la présente décision, sans le nom du Défendeur.
- e. En application de l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit publier la présente décision sur le site Internet de l'Association, sans le nom du Défendeur.

[25] Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, le Défendeur peut faire appel de la présente décision auprès de la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick dans les trente (30) jours suivant la date de ladite décision.

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 20 novembre 2025.

// originale signe par la présidente par intérim//

Fanny Bodart, présidente par intérim,
Au nom du Comité disciplinaire
Plainte 2024-028

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

<u>Pièce</u>	<u>Description</u>
1.	<i>Recueil de documents</i> comprenant : • Plainte, datée du 12 août 2024 • Accusé de réception et avis de plainte, datés du 19 août 2024 • Autres commentaires de la plaignante, datés du 11 septembre 2024 • Réponse du Défendeur, datée du 30 octobre 2024 • Décision du Comité des plaintes, datée du 7 février 2025 • Avis d’audience disciplinaire, daté du 6 août 2025 • Avis de composition du Comité, daté du 29 juillet 2025 • Informations complémentaires – Statut de membre, 21 février 2025 • Convocation – Jane Girard, 7 août 2025 • Code du secteur immobilier