



NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



PLAINTÉ 2023-043

AAINB c. la Défenderesse

DÉCISION MERITE 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.....	13
Décision	18
Ordonnance.....	19
Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire	20

Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT AUX MERITE

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-

la « Défenderesse »

Date de l'audience : 9 et 10 janvier 2025, 9 h 30

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

Membres du comité : Anne Smith, présidente
Shannon Auffrey
Kerry Culberson
Melissa Doucet
Michèle Morin, nommée par le gouvernement

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

Un membre de l'AAINB, la Défenderesse
Daniel Wilband, avocat de la membre
Isaac Corey, étudiant en droit, pour la Défenderesse

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

M^{me} Smith, M^{me} Auffrey, M^{me} Culberson, M^{me} Doucet, M^{me} Morin, M. Caron, M^{me} Duguay, la défenderesse, M. Wilband, M. Corey, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Brittany Trafford (conseillère juridique auprès du comité), la plaignante (présente pour témoigner seulement) et M^{me} Christine McLauchlan (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] Cette plainte concerne les agissements d'une agente immobilière qui, pendant son rôle de représentante de deux personnes pour la vente de leur maison, a développé des sentiments amoureux et commencé une relation avec l'une d'elles. Ladite agente immobilière n'a pas divulgué la relation, et lorsque l'autre client l'a découverte, l'agente immobilière a décidé de retirer la propriété de la vente sans obtenir l'autorisation des clients.
- [2] Le Comité estime donc que cette conduite constitue une infraction au Code du secteur immobilier ainsi qu'une faute professionnelle. Une audience aura lieu ultérieurement pour déterminer la sanction.

Introduction

- [3] Selon la plainte, la Défenderesse, alors qu'elle représentait la plaignante et son ex-partenaire, entretenait une relation intime avec ce dernier pendant la vente de leur maison. La plaignante n'était pas au courant de cette relation.
- [4] Selon l'Association, la Défenderesse a entretenu une relation amoureuse et/ou sexuelle avec son client, enfreignant ainsi le Code du secteur immobilier et commettant une faute professionnelle.
- [5] La plainte a été déposée auprès du Bureau du registraire afin de pouvoir déterminer si elle répondait aux critères relatifs aux fautes professionnelles pour les professionnels de l'immobilier dans la province du Nouveau-Brunswick. La plaignante a ensuite déposé un formulaire de plainte le 1^{er} juin 2023. La plainte ainsi que les informations présentées comme preuves ont été fournies à la Défenderesse le même jour, qui s'est vu accorder jusqu'au 21 juin 2023 pour y donner suite.

- [6] La Défenderesse a fourni sa réponse le 20 juin 2023; la plaignante, le 10 juillet 2023, puis la Défenderesse a fourni sa dernière réponse le 27 juillet 2023.
- [7] Le 27 février 2024, le Comité des plaintes a pris connaissance des preuves présentées par la plaignante et la Défenderesse puis a décidé de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.
- [8] En prévision de l'audience devant le Comité disciplinaire (le « Comité »), le registraire a confirmé que la défenderesse était membre de l'AAINB au moment des infractions alléguées.
- [9] La Défenderesse a opté pour une procédure en deux temps consistant en une première audience pour que le Comité se prononce sur le bienfondé de la plainte, puis une seconde audience pour déterminer les mesures correctives.

Compétence

- [10] 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 17 avril 2024, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2023-043, ordonnant au Comité disciplinaire d'entamer une procédure.
- [11] La Défenderesse a confirmé à l'audience ne pas avoir d'objection quant à la composition et à la compétence du Comité.

Critère juridique

- [12] 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.

[13] Le Comité disciplinaire de l'Association peut ainsi déclarer un membre coupable de faute professionnelle ou incompetent. Conformément aux paragraphes 23(2) et 23(3) de la *Loi*, il y a faute professionnelle ou incompetence lorsque les critères 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.
2. Un membre peut être reconnu coupable d'incompétence s'il :
 - a. a fait preuve, dans l'exercice de ses responsabilités professionnelles, d'un manque de connaissances, de compétences ou de jugement, ou d'un manque de considération pour l'intérêt public, d'une nature ou d'une gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières;
 - b. souffre d'un état ou trouble physique ou mental d'une nature ou gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières.

Sujet

[14] 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

[15] M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre la défenderesse :

Entre le 1^{er} avril 2023 et le 1^{er} juin 2023, les deux dates étant incluses, la défenderesse 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 traité équitablement toutes les parties à une transaction;*
- (ii) n'a pas défendu ni protégé les intérêts de ses clients;*
- (iii) a omis de rendre ses services avec compétence et minutie;*
- (iv) s'est comportée de manière indigne, non professionnelle et indigne, contrairement à ce que l'on attend d'une agente immobilière.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 1^{er} juin 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

[16] Au cours de l'audience, le Comité a examiné attentivement les documents constituant les pièces 1 à 8, dont la liste est jointe à la présente décision en annexe « A ».

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

- la plaignante;
- la Défenderesse;
- le Gérant pour la Défenderesse;
- Mitch McLean, le registraire.

Témoignage de la plaignante

- [18] La plaignante, a déclaré avoir acheté une maison vers juin 2022 avec son partenaire de l'époque, aujourd'hui son ex-partenaire (l'« Ex-partenaire »). La maison est située [*en Nouveau Brunswick*], et l'hypothèque était au nom de l'Ex-partenaire et de la plaignante.
- [19] La Défenderesse avait agi en qualité d'agente immobilière pour l'achat de la maison. Selon le témoignage de la plaignante, celle-ci avait été retenue pour la vente de la maison parce qu'elle était une amie de longue date de l'Ex-partenaire et qu'elle était également, à l'époque, une amie de la plaignante, à travers l'Ex-partenaire.
- [20] En décembre 2022, la relation entre la Plaignante et l'Ex-partenaire a commencé à se détériorer, entraînant leur séparation. La Plaignante a indiqué qu'elle avait obtenu un appartement en décembre 2022 et qu'elle avait commencé à y vivre en février 2023. L'Ex-partenaire quant à lui a continué de vivre dans la Maison.
- [21] La Plaignante a dit qu'elle-même et son Ex-partenaire avaient, le 30 mars 2023, signé une convention de vente relative à la Maison. L'Ex-partenaire et la plaignante étaient représentés par l'équipe immobilière, qui se composait de la Défenderesse et sa collègue. Selon la plaignante, ils (la plaignante et l'Ex-partenaire) avaient décidé de retenir la Défenderesse pour les représenter, cette dernière étant une amie commune et une amie de longue date de l'Ex-partenaire.
- [22] Pendant son témoignage, la plaignante a indiqué avoir découvert le 17 mai 2023 que la Défenderesse entretenait une relation intime avec l'Ex-partenaire. Elle en avait été informée par l'ex-fiancé de la Défenderesse, qui l'avait appelée pour lui parler de la situation. Des amis que son Ex-partenaire et elle avaient en commun l'avaient informée antérieurement que celui-ci et la Défenderesse entretenaient une relation intime, ce qu'elle ne croyait pas cependant. Elle a indiqué plus tard qu'un ami, qui était voisin de la Maison, lui avait dit que la Défenderesse avait apporté des effets personnels dans la Maison en mars 2023.
- [23] Après avoir découvert cette relation, la plaignante a indiqué pendant son témoignage qu'elle avait appelé l'Association et sa Gérant le 17 mai 2023. Elle a dit à [le gérant] que la

Défenderesse avait des relations sexuelles avec un client que celle dernière représentait pour la vente de la Maison, et que cela était inacceptable. La plaignante a déclaré que [le gérant] lui avait dit qu'il pouvait désigner un autre agent immobilier, mais que l'Ex-partenaire et la plaignante devaient l'y autoriser. La plaignante a précisé avoir appelé [le gérant] le matin du 17 mai 2023, mais celui-ci n'avait pas alors indiqué qu'il était au courant de la situation.

[24] La plaignante a indiqué que la Maison avait été retirée du système Multiple Listing Service® (MLS®) de la chambre immobilière locale dans les 24 heures suivant son appel du 17 mai 2023 avec [le gérant]. La plaignante a dit pendant son témoignage que la Défenderesse ou l'autre agente faisant partie de l'équipe [de la défenderesse] ne l'avaient jamais contactée.

[25] Pendant son témoignage, la plaignante a lu des textos comprenant ce qui suit :

- a. Messages entre la plaignante et l'Ex-partenaire, au sujet desquels la plaignante a indiqué qu'ils concernaient son appel du 17 mai 2023 avec l'ancien petit ami de la Défenderesse, dans lequel la plaignante avait écrit ce qui suit : « *Je ne me souviens pas, il était juste vraiment en colère (...). Je ne me souviens pas de ce qu'il a dit d'autre, mais il disait qu'il avait jamais été aussi en colère.* » L'Ex-partenaire a alors répondu : « *(...) Je me sens mal. J'ai vraiment mauvaise conscience, tu me connais mieux que personne. Quoi qu'il en soit, encore une fois, je t'apprécie.* »
- b. Correspondance envoyée le 22 mai 2023, indiquant que la Défenderesse vendait sa maison et que celle-ci et l'Ex-partenaire avaient l'intention de vivre ensemble. L'Ex-partenaire a écrit ce qui suit : « *La maison sera mise en vente cette semaine. Qu'est-ce qui n'est pas juste? Je fais les paiements, j'aide littéralement ton crédit. Les choses ne se font pas du jour au lendemain. Ça va se faire. À 110 %, ça va se faire.* » La plaignante a alors répondu : « *Alors, ne devrions-nous pas afficher la nôtre maintenant? Si elle emménage; je réfléchis simplement de manière logique.* » L'ex-partenaire a répondu ce qui suit : « *Je laisse faire, c'est ce que [la défenderesse] veut faire, laisser la sienne se vendre, ce qui, je suppose, se fera rapidement. Ensuite, on retirera l'annonce. Au cas où la leur ne se vendrait pas et que la nôtre se vendrait, je trouverais quelque chose à [location en N-B] avec elle.* »

- [26] La plaignante a déclaré que, selon ses textos avec l'Ex-partenaire, elle avait compris que celui-ci se sentait responsable de la rupture avec la Défenderesse et que cette dernière et l'ex-partenaire prévoient de vivre ensemble à partir du 22 mai 2023.
- [27] Pour preuve, un autre agent immobilier avait été désigné pour vendre la Maison, qui s'était finalement vendue le 22 juillet 2023.
- [28] La plaignante a déclaré avoir eu le sentiment que « *certaines limites avaient été franchies* ». Elle a indiqué que sa motivation n'était pas de nature personnelle, mais que sa plainte concernait les manquements de la Défenderesse au plan professionnel.
- [29] Lors du contre-interrogatoire, la plaignante a dit qu'elle était au courant de l'amitié entre la Défenderesse et l'Ex-partenaire. Elle a également dit que c'était elle qui avait mis fin à la relation avec son Ex-partenaire le 16 décembre 2022, et que la décision de retenir les services de la Défenderesse pour vendre la Maison avait été prise d'un commun accord.
- [30] Lors du contre-interrogatoire, la plaignante a reconnu qu'elle n'avait soulevé aucune question concernant la Défenderesse entre la date de mise en vente, le 3 avril 2023, et le 17 mai 2023, et qu'elle n'avait observé aucun comportement inapproprié de la part de cette dernière pendant cette période. La plaignante a confirmé que les « preuves solides » attestant que la Défenderesse entretenait une relation intime avec l'Ex-partenaire de la plaignante provenaient de l'ex-fiancé de la Défenderesse.
- [31] Interrogée par le comité, la plaignante a déclaré qu'elle n'avait pas le sentiment d'avoir été exclue des conversations concernant la vente de la Maison.

Témoignage de [gérant]

- [32] [Le gérant] a témoigné au nom de la Défenderesse. Il a déclaré travailler pour [l'agent] à [ville en N-B], être courtier/propriétaire depuis 1997 et travailler dans l'immobilier depuis juillet 1997. Il a indiqué que la Défenderesse travaillait chez [l'agent] comme agente immobilière depuis mai 2022.
- [33] Selon le témoignage de [le gérant], aucun problème concernant la Défenderesse n'avait été soulevé avant le 17 mai 2023. [Le gérant] a déclaré qu'il y avait eu une autre plainte

contre la Défenderesse, déposée par le père de l'ancien fiancé de la Défenderesse environ trois à quatre mois après la présente plainte, qui, d'après ce qu'il avait compris, avait ensuite été retirée et rejetée.

- [34] [Le gérant] a déclaré que la plaignante l'avait appelé le 17 mai 2023 et qu'elle semblait contrariée. La plaignante lui a dit que la Défenderesse entretenait des relations intimes avec un client et qu'elle l'avait découvert par l'intermédiaire de l'ex-fiancé de la Défenderesse. [Le gérant] a déclaré qu'il avait été alors choqué et surpris. Il a noté les renseignements fournis par la plaignante et lui a demandé s'il pouvait la rappeler.
- [35] [Le gérant] a déclaré qu'après avoir parlé au téléphone avec la plaignante, il avait essayé d'appeler la Défenderesse, mais que celle-ci n'avait pas répondu. Il a ensuite appelé [le collègue de la défenderesse] qui figurait également sur l'annonce. Il a informé [le collègue de la défenderesse] de l'appel reçu de la plaignante et a déclaré que [la collègue de la défenderesse] semblait surprise, mais qu'elle lui avait dit que la défenderesse l'avait appelée pour lui demander de retirer l'annonce.
- [36] [Le gérant] a déclaré que lorsqu'il avait parlé à son personnel après une courte pause, celui-ci était déjà au courant de la demande de retrait de l'annonce et avait rempli le formulaire nécessaire. Il a confirmé que la Maison avait été retirée du système MLS® le 17 mai 2023.
- [37] Lors du contre-interrogatoire, [Le gérant] a convenu que le retrait d'une inscription du système MLS® était quelque chose de grave et que ce type de retrait sans l'accord du client était courant. Il a cependant indiqué que dans ce cas précis, les vendeurs n'avaient pas signé le formulaire de retrait.

Témoignage de la Défenderesse

- [38] La Défenderesse a déclaré qu'elle travaillait pour [l'agent] et qu'elle était agente immobilière depuis mars 2020. Elle avait travaillé avec [le collègue de la défenderesse] pour environ 50 % de ses transactions, et les deux femmes se surnommaient « [nom d'équipe] ». La Défenderesse avait agi à titre d'agente immobilière auprès de la plaignante et de l'Ex-partenaire lorsqu'ils avaient acheté la Maison en 2022. Elle connaissait l'Ex-partenaire depuis environ 2011, et ils étaient passés de simples connaissances à amis.

- [39] La Défenderesse a déclaré que la plaignante savait qu'elle était amie avec l'Ex-partenaire et que la plaignante n'avait soulevé aucune objection en 2022 concernant sa relation avec l'Ex-partenaire, c'est-à-dire lorsqu'elle avait représenté le couple pour l'achat de la Maison.
- [40] La Défenderesse a déclaré que la plaignante n'avait pas non plus soulevé de problème le 30 mars 2023, au moment de signer la convention d'inscription avec elle, quant au fait qu'elle représentait la plaignante et l'Ex-partenaire. Selon son témoignage, elle savait que la plaignante et l'Ex-partenaire s'étaient séparés en décembre 2022 et que l'Ex-partenaire vivait dans la Maison, sans la plaignante, depuis la mi-décembre.
- [41] La Défenderesse a expliqué ce qu'elle avait fait pour vendre la maison, c'est-à-dire prendre des photos, utiliser du matériel marketing, une vidéo et des images prises par drone pour l'annonce, répondre aux demandes de renseignements et organiser des visites libres avec barbecue. Les discussions liées à la Maison entre [la collègue de la défenderesse], la Défenderesse, l'Ex-partenaire et la plaignante s'étaient déroulées à l'aide un groupe de discussion Facebook.
- [42] La Défenderesse a indiqué que la Maison avait été mise en vente le 3 avril 2023. Entre cette date et le 17 mai 2023, la plaignante n'a soulevé aucun problème quant à ses services ou à son professionnalisme.
- [43] La Défenderesse a déclaré que la relation avec son ex-fiancé, qui durait depuis dix ans, avait pris fin en avril 2023 et qu'il n'a pas bien réagi. Selon son témoignage, son ex-fiancé avait tenté de renouer avec elle, la dernière tentative remontant au 17 mai 2023. À cette date, elle lui avait fait savoir qu'elle « *développait des sentiments pour quelqu'un d'autre* » pour « *se défaire de lui* ». Quand il lui a demandé pour qui elle éprouvait des sentiments, elle lui a répondu que c'était l'Ex-partenaire. Elle a déclaré qu'elle essayait elle-même à ce moment-là de comprendre ses sentiments pour l'Ex-partenaire. Elle n'était pas certaine que ces sentiments existaient avant le 17 mai 2023 et a déclaré ne pas avoir informé son ex-fiancé qu'elle entretenait une relation sexuelle avec l'Ex-partenaire.
- [44] La Défenderesse a déclaré qu'après avoir fait part de ses sentiments à son ancien fiancé, elle avait appelé [la collègue de la défenderesse] pour lui demander de retirer l'annonce immobilière de la Maison, car elle estimait ne pas pouvoir représenter les clients de

manière impartiale. L'appel a duré environ 20 secondes. Elle a compris que [la collègue de la défenderesse] avait ensuite appelé le bureau pour faire retirer l'annonce du système MLS®. Elle n'a pas appelé la Défenderesse ni l'Ex-partenaire au sujet du retrait de l'inscription.

- [45] La Défenderesse a indiqué qu'elle n'entretenait pas de relation sexuelle avec l'Ex-partenaire en mai 2023. Elle a déclaré que le 22 mai 2023, il n'était pas prévu qu'elle emménage avec l'Ex-partenaire et qu'ils avaient seulement discuté de ce qu'ils pourraient faire chacun d'eux pour régler leur situation en matière de logement. La Défenderesse a alors loué une maison à [une ville en N-B] le 23 mai 2023. Elle était la seule locataire figurant sur ce bail. L'ex-partenaire séjournait dans cette maison, mais il n'y a pas « officiellement » emménagé.
- [46] La Défenderesse a déclaré que sa relation avec l'Ex-partenaire avait évolué fin juin 2023, lors d'un voyage imprévu en Ontario avec celui-ci, qui lui a alors demandé de devenir sa petite amie le 22 juin 2023, date à laquelle ils se sont embrassés. Elle a ajouté qu'ils avaient commencé une relation sexuelle fin juin début juillet.
- [47] Lors du contre-interrogatoire, la Défenderesse a dit que ses clients ne lui avaient pas dit de retirer l'annonce du système MLS® le 17 mai 2023; elle a précisé que le retrait d'une annonce était une « *décision importante* » et que c'était la seule fois qu'elle avait procédé à un tel retrait sans l'accord des clients. Elle a reconnu qu'il existait d'autres options, notamment faire appel à [la collègue de la défenderesse] ou à un autre agent immobilier.
- [48] Lors du contre-interrogatoire, la Défenderesse a parlé des messages envoyés à [le gérant] en juin 2023. Dans un de ces messages, la Défenderesse a écrit ce qui suit : « *J'ai appelé [ma collègue] avant que [la plaignante] ne t'appelle pour lui demander d'appeler l'agence afin de retirer l'annonce, car à ce moment-là, je savais que j'avais développé des sentiments. [La plaignante] était tout à fait d'accord avec tout ça quand elle pensait que j'allais reprendre l'hypothèque, mais quand j'ai décidé de ne pas le faire et que j'ai trouvé un logement, tout a dégénéré parce qu'elle n'a pas obtenu ce qu'elle voulait, et maintenant nous en sommes là...* » La Défenderesse a déclaré, au sujet du texto ci-dessus, que lorsqu'il

avait été question qu'elle reprenne l'hypothèque de la Maison, elle avait décidé de ne pas le faire.

[49] La Défenderesse avait reçu une assignation lui enjoignant de fournir les messages échangés avec l'Ex-partenaire entre le 1^{er} avril 2023 et le 30 juin 2023, mais a déclaré n'avoir aucun message avec celui-ci pendant cette période, car elle avait changé de téléphone. Elle a reconnu que des textos auraient été échangés à ce moment-là. Lorsqu'on lui a demandé pourquoi des messages échangés avec [le gérant] avaient été produits, la Défenderesse a dit qu'elle pensait qu'ils étaient disponibles peut-être parce qu'il s'agissait de messages envoyés avec un iPhone.

[50] Lors du contre-interrogatoire, la Défenderesse a dit avoir passé quelques nuits à la Maison avant le 17 mai 2023.

Témoignage de Mitch McLean

[51] M. McLean, registraire de l'AAINB, a déclaré que, à sa connaissance, le 1^{er} juin 2023 était la date officielle de la plainte; cette date a cependant été supprimée du formulaire de plainte avant de l'envoyer par voie électronique.

Constatations et motifs

[52] Le Comité a tenu compte des preuves et des observations présentées. 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.

[53] Dans cette affaire, la Défenderesse représentait à tout moment tant la plaignante que l'Ex-partenaire. L'ensemble des preuves démontre que la Défenderesse avait des sentiments amoureux pour l'un de ses clients (l'Ex-partenaire), ce qui l'avait empêchée de les traiter équitablement et de défendre leurs intérêts et donc de rendre ses services avec compétence et minutie.

- [54] La Commission a examiné et évalué soigneusement l'ensemble des preuves ainsi que les témoignages des témoins. Le Comité est conscient que les informations fournies par la plaignante au sujet de la relation sexuelle de la Défenderesse provenaient d'un tiers. Selon les preuves fournies, le Comité estime qu'il existe suffisamment d'éléments pour conclure que la Défenderesse a entretenu une relation amoureuse et/ou intime avec l'Ex-partenaire, ce qui, de l'avis du Comité, constitue un comportement non professionnel ou indigne de la part d'une agente immobilière.
- [55] Les preuves montrent que, alors que la relation de la Défenderesse avec son ex-fiancé se terminait, elle se rapprochait en même temps de l'Ex-partenaire. La Défenderesse reconnaît également avoir passé la nuit à la Maison en compagnie de l'Ex-partenaire avant le 17 mai 2023, pendant qu'elle tentait de vendre le domicile.
- [56] Les textos échangés entre la plaignante et l'Ex-partenaire montrent que le 17 mai 2023, l'ex-partenaire avait indiqué avoir « mauvaise conscience » lors d'une conversation au sujet de la rupture de la Défenderesse avec son ex-fiancé. Cinq jours plus tard, des messages datés du 22 mai 2023 montrent que l'Ex-partenaire suggérait que la Défenderesse envisageait de vivre avec lui et reprenne éventuellement l'hypothèque de la Maison. La Défenderesse a déclaré ne pas avoir eu connaissance de cette conversation et ne pas avoir eu l'intention de reprendre l'hypothèque; cependant, selon le Comité, les textos prouvent l'existence d'une relation amoureuse entre la Défenderesse et l'Ex-partenaire. Le Comité note en outre que le texto envoyé par la Défenderesse à [le gérant] indiquait qu'elle avait « décidé de ne pas » reprendre l'hypothèque. Le Comité accepte la preuve selon laquelle la Défenderesse a signé un bail pour une maison, mais cela ne réfute pas les autres preuves qui ont été présentées; de plus, la Défenderesse a reconnu que l'Ex-partenaire avait également séjourné dans la maison louée.
- [57] Aucun texto échangé entre la Défenderesse et l'Ex-partenaire pendant la période en question n'a été fourni comme preuve, alors que l'Association avait demandé à les obtenir. La Défenderesse a reconnu cependant qu'ils avaient communiqué par textos. Elle a toutefois pu produire des textos échangés avec [le gérant] pendant cette même période. Bien que le Comité ait pris en considération l'explication fournie par la Défenderesse quant

à l'absence de textos, il ne juge pas crédible le témoignage de cette dernière à ce sujet et en conclut que la communication entre la Défenderesse et l'Ex-partenaire n'aurait pas corroboré la preuve fournie par la Défenderesse selon laquelle elle n'entretenait pas de relation intime avec l'ex-partenaire avant le 17 mai 2023.

[58] Il est intéressant selon le Comité que l'avocat de la Défenderesse n'ait pas demandé à l'Ex-partenaire de témoigner. Le Comité en conclut que le témoignage de l'Ex-partenaire aurait été désavantageux pour la Défenderesse et n'aurait pas corroboré le témoignage de celle-ci concernant la nature de la relation au 17 mai 2024 ou avant cette date.

[59] Le Comité note que la Défenderesse, dans sa réponse initiale à la plainte, ne nie pas avoir eu une relation amoureuse ou sexuelle avec son client; cette réponse initiale était datée du 20 juin 2023. Cette réponse a été donnée le même week-end où la Défenderesse a reconnu que l'Ex-partenaire lui avait demandé d'être sa petite amie lors de leur voyage ensemble à Toronto.

[60] Le Comité estime crédible le témoignage de la plaignante. Bien que la plaignante n'était pas directement au courant de la nature de la relation, il existe des preuves circonstancielles indiquant qu'il s'agissait d'une relation amoureuse et/ou intime, à savoir : la Défenderesse a séjourné à la Maison avant le 17 mai 2023; les textos de l'Ex-partenaire révèlent que celui-ci a mauvaise conscience quant à la rupture de la Défenderesse avec son ex-fiancé; les textos entre la Défenderesse et l'Ex-partenaire suggèrent qu'ils envisageaient d'emménager ensemble; en juin, c'est-à-dire environ un mois plus tard, la Défenderesse et l'Ex-partenaire formaient officiellement un couple et avaient des relations intimes à la fin du mois de juin ou en juillet. Enfin, la Défenderesse a déclaré pendant son témoignage avoir dit à son ex-fiancé, le 17 mai 2023, qu'elle commençait à éprouver des sentiments pour l'Ex-partenaire. Ces preuves montrent que la Défenderesse avait des sentiments de nature romantique envers l'Ex-partenaire et entretenait une relation de cette nature avec celui-ci entre le 1^{er} avril 2023 et le 1^{er} juin 2023, ce que la Défenderesse n'a pas divulgué à la plaignante.

[61] Selon le Comité, les preuves fournies par la Défenderesse quant au moment où ses sentiments amoureux et/ou sa relation amoureuse avec l'Ex-partenaire ont commencé ne

sont pas crédibles. Les preuves permettent de conclure raisonnablement que la Défenderesse éprouvait des sentiments amoureux envers l'Ex-partenaire et entretenait une relation amoureuse avec lui avant le 17 mai 2023. Même si la Défenderesse n'avait pas eu de relations sexuelles avec l'Ex-partenaire avant le 17 mai 2023, le Comité conclut qu'elle avait développé des sentiments amoureux pour son client et qu'elle aurait donc dû cesser de représenter l'Ex-partenaire et la plaignante.

- [62] De son propre aveu, la Défenderesse a commencé à avoir une relation avec l'Ex-partenaire le 22 juin 2023, lors de leur voyage à Toronto, ceux-ci s'étant embrassés. Fin juin ou début juillet, elle a reconnu avoir une relation sexuelle avec l'Ex-partenaire. Il est important de souligner qu'il s'agissait du client dont elle avait retiré la maison de la vente quelques semaines plus tôt, c'est-à-dire du client qu'elle représentait en même temps qu'une autre cliente qui venait de rompre avec l'Ex-partenaire.
- [63] La Défenderesse n'a pas appelé ses clients le 17 mai 2023. Elle a plutôt appelé [la collègue de la défenderesse] pour lui demander de retirer la Maison du système MLS[®], et ce sans le consentement et à l'insu de ses clients. La Défenderesse a admis qu'il y avait d'autres options possibles et que le retrait d'une propriété du système MLS[®] constituait une décision importante. Après avoir téléphoné à la plaignante, [le gérant] a appelé la Défenderesse le 17 mai 2023; cette dernière n'a cependant pas répondu et semble avoir cessé toute communication. Pendant ce temps, le processus de retrait de la Maison du système MLS[®] était en cours, alors que les clients de la Défenderesse, c'est-à-dire l'Ex-partenaire et la plaignante, n'avaient pas signé le formulaire nécessaire. Nous ne savons pas exactement quand l'Ex-partenaire a été informé du retrait de la Maison du système MLS[®].
- [64] [La collègue de la défenderesse] n'a pas témoigné lors de l'audience. Il n'existe donc aucune preuve directe de la part de [la collègue de la défenderesse] quant à son appel téléphonique avec la Défenderesse pour corroborer le témoignage de cette dernière, ni aucune preuve quant aux instructions données par la Défenderesse au bureau de [l'agent] pour le retrait de l'annonce du système MLS[®].

- [65] La Défenderesse a continué à représenter les deux clients alors qu'elle avait développé des sentiments pour l'un d'entre eux. En développant une relation amoureuse avec l'un des deux clients à une même transaction, la Défenderesse s'est comportée de manière indigne.
- [66] N'ayant pas divulgué la relation pour permettre à un autre agent immobilier de prendre le relais, la Défenderesse n'a pas été en mesure de traiter ses clients équitablement et n'a donc pas pu rendre ses services avec compétence et minutie. À aucun moment la Défenderesse n'a mentionné à sa cliente (la plaignante) qu'elle développait des sentiments pour son autre client. Ce n'est que lorsque la plaignante a découvert cette relation intime que la Défenderesse a pris des mesures, et ce le même jour, constituant ainsi une infraction à son devoir de protéger et de promouvoir les intérêts de ses clients.
- [67] De surcroît, la Défenderesse a omis de contacter ses clients avant de retirer la Maison du système MLS® en raison de la situation. Ses clients ne lui ont pas donné leur consentement, et elle ne les a pas avertis. La Défenderesse n'a même pas fait elle-même la demande de retrait de l'inscription du système MLS®, mais a demandé à sa partenaire de le faire, et ce sans lui fournir une explication. Il s'agissait là d'une infraction claire à son obligation de protéger et de promouvoir les intérêts de ses clients, ainsi que d'une infraction à son obligation de rendre ses services avec compétence et minutie. Le Comité comprend que la défenderesse ait pu être sous le coup de ses émotions à ce moment-là, mais cela ne l'exonère pas de ses obligations professionnelles.
- [68] Le Comité estime essentiel de préserver le professionnalisme des agents immobiliers et considère qu'entretenir une relation amoureuse avec un client constitue une conduite indigne de la part d'un agent immobilier. Entretenir une relation amoureuse avec un des deux clients à une même transaction constitue sans conteste une conduite indigne. Au vu de l'ensemble des éléments du dossier, le comportement de la Défenderesse est non professionnel, de nature grave et dépasse le simple cadre d'une erreur.
- [69] Le Comité estime donc que la conduite de la Défenderesse constitue une infraction aux articles 3, 12 et 21 du Code du secteur immobilier. Même s'il n'y avait pas eu de relation sexuelle avant le 17 mai 2023, la décision du Comité resterait la même en raison même de la conduite de

la Défenderesse. Le Comité conclut donc que la Défenderesse a commis une faute professionnelle telle que définie à l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

[70] Le Comité a examiné l'argument soulevé par l'avocat de la Défenderesse lors de ses observations finales, relativement à l'équité procédurale et à l'absence présumée de préavis de l'accusation en application de l'article 12 du Code du secteur immobilier. Le Comité remarque que cette situation n'a pas été soulevée comme question préliminaire. Il considère que la Défenderesse a été dûment informée de la plainte et des allégations et que l'avis y afférent était suffisant. Il estime donc qu'il n'y a pas eu manquement à l'équité procédurale.

Décision

[71] Au vu des preuves et des observations présentées, le Comité disciplinaire conclut, selon la prépondérance des probabilités, que la Défenderesse :

- a. n'a pas traité équitablement toutes les parties à une transaction;
- b. n'a pas défendu ni protégé les intérêts de ses clients;
- c. a omis de rendre ses services avec compétence et minutie;
- d. s'est comportée de manière indigne, non professionnelle et indigne, contrairement à ce que l'on attend d'une agente immobilière.

[72] Le Comité conclut donc que la Défenderesse a commis des fautes professionnelles en violation de l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*, punissables en vertu des articles 23(4) et 23(5) de la *Loi*.

Ordonnance

[73] Le Comité tiendra une deuxième audience pour entendre les arguments relatifs à la sanction à appliquer.

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 8 avril 2025.

//originale signe par la présidente par intérim//

Anne Smith, présidente par intérim
Au nom du Comité disciplinaire
Plainte 2023-043

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

Pièce	Description
1.	<p>Recueil de documents 2023-043 comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La plainte • Réponse de la Défenderesse à la plainte • Informations complémentaires de la part de la plaignante • Informations complémentaires de la part de la Défenderesse • Question du Comité des plaintes à la Défenderesse • Réponse de la Défenderesse au Comité des plaintes • Décision du Comité des plaintes • Documents sur la composition du Comité disciplinaire • Convocation de la plaignante • Avis d’audience • Convocation de la Défenderesse • Preuves fournies pas la Défenderesse • Avis d’audience • Informations complémentaires de la part de la plaignante • Captures d’écran fournies par la plaignante • Documents sur la composition du Comité disciplinaire
2.	Avis de changement de président du Comité disciplinaire
3.	Certification du président du Comité
4.	Formulaire de retrait d’inscription
5.	Cinq photos tirées de publications sur les réseaux sociaux
6.	Bail de la Défenderesse relatif à la location d’un appartement à [location]
7.	Plainte du dossier 2023-052
8.	Décision du Comité des plaintes relativement au dossier 2023-052