



# NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



## PLAINTÉ 2023-043

### AAINB c. la défenderesse

#### 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
Informations générales.....	1
Témoins.....	2
Décision sur la sanction et ordonnance.....	3
Annexe « A » – Décision du Comité disciplinaire relativement au bien-fondé.....	Error! Bookmark not defined.

## Attendus

### DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT 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-

la « Défenderesse »

Date de l'audience : 12 juin 2025, 9 h 30

Lieu de l'audience : Virtuellement, via Microsoft Teams

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  
  
membre de l'AAINB, 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<sup>me</sup> Smith, M<sup>me</sup> Auffrey, M<sup>me</sup> Culberson, M<sup>me</sup> Doucet, M<sup>me</sup> Morin, M. Caron, M<sup>me</sup> Duguay, la défenderesse, M. Wilband, M. Corey, M. Mitchell McLean (registraire), M<sup>me</sup> Kaitlynn Kozlowski, M<sup>me</sup> Brittany Trafford (avocate pour le Comité), le gérant (témoin pour la Défenderesse) et M<sup>me</sup> Christine McLauchlan (sténographe judiciaire).

## Informations générales

- [1] Suite à l’audience tenue les 9 et 10 janvier 2025, le Comité disciplinaire (le « Comité ») a rendu une décision datée du 8 avril 2025 relativement au bien-fondé de la plainte – voir l’annexe « A » (« Décision de mérite »).
- [2] Au vu des éléments de preuve et des observations des parties, le Comité conclut que la plainte est fondée et que la Défenderesse a commis des fautes professionnelles en violation de l’alinéa 23(2)b) de la *Loi*, c’est-à-dire qu’elle :
- n’a pas traité équitablement toutes les parties à une transaction;
  - n’a pas défendu ni protégé les intérêts de ses clients;
  - a omis de rendre ses services avec compétence et minutie;
  - s’est comportée de manière indigne, non professionnelle et inconvenante, contrairement à ce que l’on attend d’une agente immobilière.
- [3] La décision est jointe à l’annexe « A » et fait partie de la décision sur la sanction (la « Décision »).
- [4] L’audience disciplinaire avait pour but de déterminer les sanctions à appliquer.

## Témoins

- [5] Le Comité a entendu les témoignages sous serment des personnes suivantes :
- La Défenderesse
  - Mitch McLean, le registraire.

### Témoignage de la Défenderesse

- [6] La Défenderesse a indiqué que la plainte déposée contre elle avait eu des conséquences importantes pour sa vie professionnelle. Elle a expliqué avoir dû changer de numéro de téléphone en raison du harcèlement dont elle était victime au sein de l’agence, ce qui

empêchait ses clients de la joindre. Elle a également indiqué que, suite à la plainte, elle avait cessé toute activité sur les réseaux sociaux, ce qui avait également eu des répercussions pour son activité professionnelle. Sa réputation a été ternie par des messages publiés sur les réseaux sociaux en lien avec la situation. Selon son témoignage, elle a été victime de harcèlement de la part du père de son ancien partenaire et a dû demander l'intervention de la police.

- [7] La Défenderesse a déclaré avoir suivi une thérapie en 2025 afin de pouvoir reconstruire sa vie professionnelle. Elle continue de s'inquiéter pour sa sécurité, car elle a reçu des messages menaçants.
- [8] La Défenderesse a ajouté qu'elle n'avait pas parlé ou correspondu avec la plaignante depuis les événements. Elle a payé les frais de clôture liés à la vente de la maison de la plaignante et a aidé celle-ci en faisant du nettoyage ainsi qu'en tondant la pelouse afin que la clôture se déroule sans problème.
- [9] La Défenderesse a indiqué qu'après réflexion, lorsqu'elle s'est rendu compte qu'elle avait des sentiments pour un de ses deux clients, elle aurait dû leur en parler puis discuter avec eux des options possibles.

### **Témoignage du registraire**

- [10] M. Mitch McLean a présenté les coûts relatifs à la procédure pour l'Association à ce jour, y compris les frais et dépenses de justice.

### **Décision sur la sanction et ordonnance**

- [11] Le Comité a entendu les observations de M. Caron au nom de l'Association ainsi que de M. Wilband relativement à la sanction appropriée.
- [12] Avant de rendre sa décision relativement à la sanction, le Comité a pris connaissance de la jurisprudence présentée par l'avocat.
- [13] Pour déterminer la sanction à appliquer, le Comité a pris en compte les facteurs suivants :
  - Protection du public;

- Principes de dissuasion générale et spécifique;
- Conséquences de la conduite de la Défenderesse pour la réputation de la profession;
- Regrets manifestés par la Défenderesse.

[14] Le Comité a également pris en considération les preuves fournies par la Défenderesse concernant le harcèlement dont elle a été victime en rapport avec les faits ainsi que ses craintes pour sa sécurité.

[15] Le Comité note que les facteurs et les preuves susmentionnés peuvent être très différents dans le cas d'une relation amoureuse ou sexuelle avec un client, ce qui constitue une accusation devant être prise très au sérieux.

[16] Au vu de ce qui précède et conformément aux observations présentées par l'avocat de l'Association et l'avocat de la Défenderesse, le Comité ordonne ce qui suit en application du paragraphe 23(4) de la *Loi* :

- (a) La Défenderesse est sanctionnée, et la sanction restera dans son dossier pendant deux ans.
- (b) La Défenderesse doit verser à l'Association une amende de 4 000 \$ canadiens.
- (c) La Défenderesse doit payer à l'Association des frais de 10 000 \$ canadiens en guise de remboursement partiel des frais engagés pour la procédure.
- (d) La Défenderesse doit payer l'amende et les frais indiqués aux paragraphes (b) et (c) dans les soixante (60) jours suivant la date de la présente décision. Si ce délai n'est pas respecté, le registraire est tenu de rayer la Défenderesse du registre des membres de l'Association jusqu'à ce que le montant soit payé.
- (e) La Défenderesse doit, dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision, suivre une formation de trois (3) heures dispensée par le directeur de l'éducation de l'Association, qui porte sur les modules 1 à 11 du programme de perfectionnement continu obligatoire de 2019. Une fois la formation terminée, la Défenderesse doit réussir l'évaluation donnée par le directeur de l'éducation.
- (f) La Défenderesse doit, dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision, suivre et réussir le cours sur le Code du secteur immobilier donné en ligne par

l'Association canadienne de l'immeuble, ainsi que fournir au registraire une copie du certificat de fin de cours.

- (g) Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit publier la présente décision sur le site Web de l'Association, sans le nom de la Défenderesse.
- (h) Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit envoyer à tous les membres de l'Association, par courriel, un résumé de la présente décision sans le nom de la Défenderesse, ainsi que le lien vers le site Web où ladite décision est publiée.
- (i) La Défenderesse doit remplir les exigences énoncées aux paragraphes (b), (c), (d) (e) et (f); le non-respect de ces exigences peut entraîner la suspension de l'adhésion de la Défenderesse à l'Association.

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

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 6 octobre 2025.

//originale signé par la présidente par intérim//

---

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