



**NBREA AAINB**  
**OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE**



**PLAINTÉ 2025-003**  
**AAINB c. NATALIE DAIGLE**

**DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE**

Décision prise par le Comité disciplinaire de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick en application de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*.

## Tables matières

<b>Attendus</b> .....	1
<b>Résumé</b> .....	2
<b>Introduction</b> .....	4
<b>Compétence</b> .....	4
<b>Critère juridique</b> .....	4
<b>Sujet</b> .....	6
<b>Accusations</b> .....	6
<b>Contexte et preuves</b> .....	7
<b>Constatations et motifs</b> .....	9
<b>Décision</b> .....	10
<b>Ordonnance</b> .....	10
<b>Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire</b> .....	13

## 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-

Natalie Daigle (la « Défenderesse »)

Date de l'audience : 2 et 3 décembre 2025

Lieu de l'audience : Audience en ligne

Membres du comité : Karl Merrill, président  
Joan Hodder-Hayes  
Chris Turner  
Shane MacPherson  
Michèle Morin, nommée par le gouvernement

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

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

M. Merrill, M<sup>me</sup> Hodder-Hayes, M. Turner, M. MacPherson, M<sup>me</sup> Michèle Morin, M. Caron, M<sup>me</sup> Duguay, M<sup>me</sup> Daigle, La Plaignante, M. Mitchell McLean (registraire), M. Logan MacNeil (adjoint aux services administratifs, aide à l'éducation, AAINB), M<sup>me</sup> Brittany Trafford (avocate pour le Comité), M<sup>me</sup> Gabriella Mockler (sténographe judiciaire).

## Résumé

- [1] La présente plainte porte sur les agissements d'une agente immobilière qui, représentant le vendeur d'une maison dans laquelle résidaient son ex-conjointe et les enfants de ce dernier, n'a pas traité toutes les parties de manière équitable, a agi de manière indigne d'une agente immobilière et n'a pas consulté un professionnel externe pour obtenir des conseils (collectivement, les « Allégations »).
- [2] Le 12 novembre 2025, l'Association a informé la Défenderesse que le Comité disciplinaire (le « Comité ») tiendrait une audience relative aux Allégations le 2 décembre 2025 (« Avis d'audience »).
- [3] Avant l'audience, la Défenderesse et l'Association, par l'intermédiaire de l'avocat de cette dernière, ont convenu de présenter au Comité un exposé conjoint des faits.
- [4] Dans la soumission conjointe, la Défenderesse a reconnu être coupable des trois chefs d'accusation retenus contre elle au nom de l'Association, lesquels constituent trois (3) manquements au Code du secteur immobilier.
- [5] Le Comité a accepté la déclaration de culpabilité faite par la Défenderesse et a examiné les faits liés à l'affaire ainsi que les sanctions énoncées dans la soumission conjointe.
- [6] Conformément à la loi relative aux soumissions conjointes présentées à des instances disciplinaires, le Comité a estimé que les sanctions énoncées dans la soumission conjointe étaient raisonnables au regard des manquements professionnels en cause. Dans cette

affaire, la Défenderesse, une nouvelle agente immobilière, avait représenté un proche lors de la vente d'un bien immobilier où résidait son ex-conjointe et leurs enfants. Cette dernière refusant de quitter les lieux, la Défenderesse lui avait envoyé de nombreux textos haineux. Ces messages à caractère intimidant ont continué pendant des mois, même après le renvoi de la plainte en question devant le Comité. La Défenderesse a par ailleurs prétendu, à certaines occasions, fournir des conseils juridiques.

- [7] Ayant pris connaissance de la soumission conjointe, le Comité a pris en compte la gravité du comportement de la Défenderesse ainsi que la nécessité de protéger le public et de décourager tout comportement similaire. Il a notamment constaté que la Défenderesse avait assumé l'entière responsabilité de ses agissements et exprimé des remords; il a de plus jugé raisonnables les sanctions suivantes : obligation pour la Défenderesse de réussir le cours sur l'éthique professionnelle donné par l'Institut canadien de l'immobilier ainsi que le cours de formation préalable à l'obtention du permis et le stage (y compris l'examen) de l'AAINB, paiement d'une amende et de frais (représentant une partie des frais engagés pour la procédure disciplinaire), et publication de la décision du Comité, avec le nom de la Défenderesse.

## Introduction

[8] L'Association estime qu'en vertu du Code du secteur immobilier, les allégations constituent des fautes professionnelles si elles sont fondées.

[9] Le Comité des plaintes a examiné les preuves présentées par la Plaignante et la Défenderesse le 21 mars 2025 et a décidé le 3 juin 2025 de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

## Compétence

[10] La Défenderesse ainsi que l'avocat pour l'Association ont confirmé à l'audience ne pas avoir d'objection quant à la composition et à la compétence du Comité.

## Critère juridique

[11] 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?).

[12] 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.

[13] 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.

[14] Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire un mémoire conjoint dans lequel le défendeur reconnaît être coupable des accusations contenues dans l'avis d'audience, le Comité a l'obligation de prendre en compte ce mémoire.

[15] Dans la décision *R. c. Anthony-Cook*,<sup>1</sup> 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*

---

<sup>1</sup> *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. »<sup>2</sup>*

[16] Le critère de l'intérêt public, tel qu'établi dans la décision *Anthony-Cook*, est largement accepté et s'applique sans équivoque aux entités disciplinaires.<sup>3</sup>

[17] En ce qui a trait aux recommandations conjointes, le Comité doit décider si l'accord mutuel relatif aux pénalités est approprié, raisonnable et adéquat, s'il est conforme aux pénalités imposées dans des situations similaires et s'il n'est pas contraire à l'intérêt du public.<sup>4</sup> Le Comité doit examiner la recommandation conjointe avec retenue, mais il peut la refuser si elle est déraisonnable au point de discréditer l'administration de la justice ou d'être contraire à l'intérêt du public.

## Sujet

[18] En ce qui concerne la présente plainte, il s'agissait de déterminer si le Comité devait accepter la soumission conjointe des parties.

## Accusations

[19] L'avocat de l'Association a présenté les accusations suivantes contre la Défenderesse :

*Entre décembre 2024 et le 10 janvier 2025, ces deux dates étant incluses, Natalie Daigle, 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 ») :*

---

<sup>2</sup> *Ibid*, par. 34.

<sup>3</sup> *Timothy Edward Bradley v. Ontario College of Teachers*, 2021 ONSC 2303, par. 14.

<sup>4</sup> *Rault v. Law Society of Saskatchewan*, 2009 SKCA 81 (CanLII), par. 28.

- (i) *n'a pas traité équitablement toutes les parties à la transaction;*
- (ii) *a adopté une conduite indigne d'un agent immobilier;*
- (iii) *n'a pas obtenu les conseils de professionnels externes.*

*Le tout tel que détaillé dans la plainte datée du 10 janvier 2025, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 3, 10 et 21 du Code du secteur de l'immobilier, punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.*

[20] L'Association a retiré avant l'audience une autre accusation portée contre la Défenderesse qui avait été renvoyée devant le Comité.

## **Contexte et preuves**

[21] Au cours de l'audience, le Comité a reçu comme preuves et examiné attentivement le dossier de pièces ainsi qu'un enregistrement d'écran de messages. La liste des éléments de preuve examinés par le Comité et versés au dossier figure en annexe « A » de la présente décision.

[22] La Défenderesse, nouvelle agente immobilière, représentait son cousin pour la vente de la maison de ce dernier. Celui-ci ne vivait pas dans la maison en question. La Plaignante (l'ancienne conjointe du cousin) et leurs deux enfants y résidaient depuis 15 ans. La Défenderesse a contacté la Plaignante pour l'informer que la maison allait être mise en vente et que des acheteurs potentiels souhaitaient la visiter.

[23] La Plaignante a indiqué détenir des droits de propriété sur la maison et ne pas souhaiter, pas plus que ses enfants, quitter les lieux avant de parvenir à une entente au titre du droit de la famille. La Défenderesse lui a alors envoyé un avis d'expulsion ainsi que plusieurs courriels et messages pour la contraindre à quitter les lieux.

[24] Par exemple, le 16 décembre 2024, la Défenderesse a écrit ce qui suit à la Plaignante : « Je ne me sens pas DU TOUT coupable d'avoir aidé [expurgé] à se sortir d'une mauvaise situation financière. IL fait partie de ma famille, les FILLES font partie de ma famille. TOI, tu n'en fais pas partie. IL FAUDRAIT me passer sur le corps pour que je le laisse tomber. [...] Si tu n'avais pas été têtue, cupide, égoïste et narcissique, tu aurais pu te DÉBARRASSER de toutes tes dettes. [...] Tu es horrible parce que tu les gardes là-bas, et tu es horrible parce que tu attribues une valeur financière à leur santé et à leur sécurité!!!! HONTE à TOI!!! [...] Accroche-toi... Ça va mal tourner [...] Aller contre moi était vraiment une mauvaise décision de ta part. »

[25] Après que la Plaignante eut contacté le propriétaire de l'agence pour laquelle la Défenderesse travaillait à l'époque, cette dernière a envoyé à la Plaignante d'autres messages menaçants, p. ex. : « Essaie encore, sale égoïste!!! » . « Ça t'amuse de gâcher la vie de quelqu'un, hein? Dommage que tu ne puisses pas aller au gouvernement hein!?! Eh bien... maintenant, c'est mon tour. C'est toi qui es responsable de TOUT ça ». Dans ces courriels, la Défenderesse traite la Plaignante de « bonne à rien » et de « égoïste et cupide ».

[26] Au cours des mois qui ont suivi, la Défenderesse a continué d'envoyer des messages similaires à la Plaignante, notamment le 4 août 2025, disant : « Mon avocat te contactera bientôt à propos de propos diffamatoires. Je ne vais pas choisir la voie la moins coûteuse. Ce sera une poursuite civile. Et je publierai la décision sur les réseaux sociaux. [...] Oh, et je suis en train de faire en sorte que tu te fasses expulser du marché de Blackville et de tous

les autres marchés des environs. Je n'ai pas de travail en ce moment, je vais donc tout faire pour te ruiner, comme tu m'as ruinée, moi et ma famille. »

- [27] Ce message, ainsi que de nombreux autres messages du même type, ont été envoyés après que le Comité chargé de l'examen de la plainte eut rendu sa décision, le 4 juin 2025.
- [28] Dans plusieurs de ses messages, la Défenderesse donnait à la Plaignante des conseils juridiques sur des questions relevant du droit de la famille, sans toutefois demander l'avis d'un professionnel externe. Il s'agissait notamment de conseils relatifs à une convention de séparation, au versement d'une pension alimentaire pour enfants et au partage des biens matrimoniaux.

## **Constatations et motifs**

- [29] Après avoir examiné les preuves présentées par les deux parties ainsi que les observations formulées lors de l'audience, le Comité estime que la soumission conjointe est appropriée, raisonnable et suffisante pour protéger l'intérêt du public, et qu'elle est conforme aux affaires examinées par les comités précédents.
- [30] Selon le Comité, le comportement de la Défenderesse, à savoir l'envoi de messages vindicatifs, menaçants et insultants à un membre du public, était particulièrement grave, d'autant plus que ces messages ont continué pendant des mois, alors même qu'une plainte avait fait l'objet d'une procédure disciplinaire. La Défenderesse a également fourni des conseils juridiques à un membre du public sans consulter un professionnel externe.

[31] Le Comité souligne toutefois que dans la soumission conjointe, la Défenderesse a reconnu sa culpabilité; elle a de plus assumé la responsabilité de ses actes lors de l'audience et a exprimé des remords.

[32] Selon le Comité, la soumission conjointe permet non seulement de protéger le public, mais contribuera également à dissuader la Défenderesse et tout autre agent immobilier d'adopter un comportement contraire à l'éthique de la profession.

## Décision

[33] Le Comité accepte la soumission conjointe des parties et conclut que la Défenderesse est coupable de fautes professionnelles au sens de l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

## Ordonnance

[34] Le Comité ordonne ce qui suit :

1. La Défenderesse doit suivre, à ses frais, le cours sur l'éthique professionnelle donné par l'Institut canadien de l'immobilier et le réussir.
2. La Défenderesse doit suivre, à ses frais, le cours de formation préalable à l'obtention de permis ainsi que le stage (y compris l'examen) de l'AAINB et les réussir.
3. La Défenderesse est suspendue jusqu'à ce que la formation prévue aux paragraphes 1 et 2 soit terminée et que le registraire ait reçu des preuves satisfaisantes.
4. La Défenderesse doit verser une amende de 3 000 \$ canadiens à l'Association dans un délai de neuf (9) mois à compter de la date de la présente décision.

5. La Défenderesse doit verser à l'Association une somme de 2 000 \$ canadiens à titre de remboursement partiel des frais engagés pour le traitement de la plainte, et ce dans un délai de neuf (9) mois à compter de la date de la présente décision.
6. Si les paiements visés aux paragraphes 4 et 5 ne sont pas effectués dans les neuf (9) mois suivant la date de la présente décision, le registraire devra suspendre l'adhésion de la Défenderesse à l'Association jusqu'à réception desdits paiements.
7. La Défenderesse ne doit pas publier ni diffuser, que ce soit en ligne ou d'une autre manière, toute information concernant la Plaignante. Tout manquement à cette condition entraînera la suspension immédiate de l'adhésion de la Défenderesse à l'Association jusqu'à ce que lesdits messages soient intégralement supprimés ou expurgés.
8. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit publier la présente décision, avec le nom de la Défenderesse, sur le site Web de l'Association et le site CanLii.
9. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit envoyer à tous les membres de l'Association, par courriel (Avis aux membres de la profession), un résumé de la décision avec le nom de la Défenderesse, ainsi que le lien vers le site Web où ladite décision est publiée.
10. Il incombe à la Défenderesse de veiller à s'acquitter des obligations énoncées aux paragraphes 1, 2, 4, 5 et 7.

[35] Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, la Défenderesse 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 la décision.

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 14 avril 2025.

// originale signé par le président //

---

Karl Merrill, président  
Au nom du Comité disciplinaire  
Plainte 2025-003

## Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

<u>Pièce</u>	<u>Description</u>
1.	<p><i>Recueil de documents</i> comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plainte et pièces jointes, datées du 10 janvier 2025</li><li>• Réponse de la Défenderesse et pièces jointes, datées du 30 janvier 2025</li><li>• Première réponse de la Plaignante, datée du 5 février 2025</li><li>• Première réponse de la Défenderesse et preuve vidéo, datées du 6 février 2025</li><li>• Deuxième réponse de la Plaignante, datée du 19 février 2025</li><li>• Dernière réponse de la Défenderesse, datée du 19 février 2025</li><li>• Décision du Comité des plaintes, datée du 3 juin 2025</li><li>• Avis d'audience disciplinaire, daté du 12 novembre 2025</li><li>• Avis de composition du Comité, daté du 12 novembre 2025</li><li>• Informations supplémentaires fournies par la Défenderesse</li><li>• Informations supplémentaires fournies par la Plaignante (courriels, messages Messenger et textos)</li><li>• Assignation à comparaître comme témoin, datée du 12 novembre 2025</li><li>• Aperçu de la procédure des audiences disciplinaires</li><li>• Code du secteur immobilier</li></ul>
2.	Enregistrement d'écran de messages iMessage envoyés par la Défenderesse le 6 février 2025