

NBREA AAINB
OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



PLAINTÉ 2024-030

AAINB c. LEANNE CARTER

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	3
Résumé.....	4
Introduction	4
Compétence	4
Critère juridique	4
Sujet.....	6
Accusations	7
Contexte et preuves.....	7
Constatations et motifs	9
Décision.....	10
Ordonnance.....	10
Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire	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-

Leanne Carter (la « Défenderesse »)

Date de l'audience : 1^{er} mai 2026

Lieu de l'audience : Virtuelle

Membres du comité : Gordon Breau, président
Chris Drysdale
Chris Turner
Mandy Barrieau
Andrea Stierle-MacNeill

Sont présents : Dominic Caron, avocat pour l'Association
Leanne Carter, Défenderesse
André Malenfant

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

Gordon Breau, président; Chris Drysdale, Chris Turner, Mandy Barrieau, Andrea Stierle-MacNeill, Dominic Caron (avocat pour l'Association), Leanne Carter (Défenderesse), André Malenfant; Mitchell McLean registraire, AAINB; Brittany Trafford (avocate pour le Comité), Alicia Robichaud (sténographe judiciaire)

Résumé

- [1] La présente plainte concerne les agissements d'une agente immobilière qui, alors qu'elle représentait l'acheteur d'une maison, a omis de préciser son rôle aux clients par écrit; ne s'est pas assurée que la convention d'inscription précisait les modalités, conditions, obligations et engagements des parties à celle-ci; a omis de faire signer la convention d'inscription et le contrat de courtage immobilier; et a omis de rendre ses services avec compétence (les « Allégations »).
- [2] Le 29 avril 2026, l'Association a informé la Défenderesse que le Comité disciplinaire (le « Comité ») tiendrait une audience relative aux Allégations le 1^{er} mai 2026 (« 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 une proposition conjointe au Comité.
- [4] Dans la proposition conjointe, la Défenderesse reconnaissait être coupable des accusations portées contre elle au nom de l'Association, pour violation du Code du secteur immobilier et faute professionnelle.
- [5] Le Comité a pris acte de l'aveu de culpabilité de la Défenderesse et a examiné les éléments de l'affaire, y compris les circonstances atténuantes ainsi que la proposition conjointe relative à la sanction.

- [6] Conformément aux dispositions légales relatives aux propositions conjointes déposées devant une instance disciplinaire, le Comité a estimé que les sanctions présentées dans la proposition conjointe étaient raisonnables au regard du comportement de la Défenderesse.
- [7] Dans cette affaire, la Défenderesse représentait des acheteurs ayant visité le logement des Plaignants, lesquels n'étaient pas représentés par un agent immobilier. La Défenderesse n'a pas remis aux vendeurs le formulaire du contrat de courtage immobilier et a conclu avec ces derniers une convention d'inscription, qu'elle n'a pas signée. Lorsque la Défenderesse a par la suite accepté de modifier ladite convention par texto, aucune modification n'a été apportée à cette dernière, et la Défenderesse n'a toujours pas signé ledit document. Une nouvelle convention a ensuite été établie par correspondance, c'est-à-dire un contrat de courtage avec l'acheteur prévoyant des honoraires à la charge de ce dernier; une fois encore, cependant, ce contrat n'a pas été signé.
- [8] Lors de l'examen de la proposition conjointe, le Comité a estimé que l'aveu de la Défenderesse et que son intention de suivre une formation et d'adopter de meilleures pratiques constituaient des circonstances atténuantes. L'obligation, pour la Défenderesse, de suivre les modules 1 à 11 du cours de perfectionnement obligatoire de 2019 de l'AAINB d'une durée de 3 heures, ainsi que le paiement d'une amende et de frais (représentant une partie des frais de la procédure disciplinaire) et la publication de la décision du Comité disciplinaire mentionnant le nom de la Défenderesse ont été jugés comme étant des sanctions raisonnables au vu des circonstances.

Introduction

- [9] Selon l'Association, et en application du Code du secteur immobilier, les allégations, si elles sont fondées, constituent des actes de faute professionnelle.
- [10] Le Comité des plaintes a examiné les preuves présentées par les Plaignants et la Défenderesse et a décidé, le 1^{er} avril 2025, de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

Compétence

- [11] La Défenderesse et l'avocat de l'Association ont 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?).
- [13] 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.

[14] Le Comité disciplinaire de l'Association peut déclarer un membre coupable de faute professionnelle. Conformément aux paragraphes 23(2) et 23(3) de la *Loi*, il y a faute professionnelle 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.

[15] Lorsque les parties présentent au Comité disciplinaire une proposition 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 ladite proposition.

[16] 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*

¹ R. c Anthony-Cook, 2016 CSC 43 («Anthony-Cook»)

les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes, y compris l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner. »

[17] Le critère de l'intérêt public, comme établi dans la décision *Anthony-Cook*, est largement accepté et s'applique sans équivoque aux entités disciplinaires.²

[18] En ce qui a trait aux propositions 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 proposition 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

[19] En ce qui concerne la présente plainte, il s'agissait de déterminer si le Comité devait 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

[20] L'avocat de l'Association a présenté les accusations suivantes lors de l'audience:

Entre le 23 mai 2024 et le 18 octobre 2024, les deux dates étant incluses, Leanne Carter, 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) a omis de préciser son rôle auprès des clients par écrit;

(ii) n'a pas veillé à ce que la convention d'inscription énonce les modalités, conditions, obligations et engagements des parties;

(iii) a omis de faire signer la convention d'inscription et le contrat de courtage immobilier;

(iv) a omis de rendre des services avec compétence.

Le tout tel que détaillé dans la plainte, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, de l'alinéa 23(2)b) de la Loi et des articles 2, 5 et 12 du Code du secteur immobilier, punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

[21] L'Association a abandonné avant l'audience l'autre accusation portée contre la Défenderesse qui avait été présentée initialement au Comité.

Contexte et preuves

[22] Au cours de l'audience, le Comité a pris connaissance du recueil de documents ainsi que de messages capturés sur écran. Une liste des éléments de preuve examinés par le Comité, c'est-à-dire les pièces à conviction, figure à l'annexe « A » de la présente décision.

[23] Les Plaignants, qui avaient publié une annonce sur Facebook Marketplace pour

vendre leur maison, n'étaient pas représentés par un agent immobilier. La Défenderesse a présenté le logement des Plaignants à ses clients le 23 mai 2024; elle a ensuite contacté les Plaignants pour leur faire une offre et discuter du montant de la commission.

[24] Une commission forfaitaire a d'abord été convenue avec la Défenderesse, qui a ensuite fait, au nom de ses clients, une contre-offre en réponse à la première offre des Plaignants.

Le premier acheteur potentiel ayant accepté la contre-offre, la Défenderesse a présenté une nouvelle offre au nom de ses clients. Celle-ci a indiqué qu'elle préparait une proposition qu'elle enverrait aux Plaignants; cependant, lorsque les Plaignants l'ont contactée, elle les a informés que ses clients avaient décidé d'annuler l'offre.

[25] Le lendemain, la Défenderesse a de nouveau contacté les Plaignants pour leur indiquer qu'elle ne percevrait pas de commission et que ses clients feraient une nouvelle offre.

Les Plaignants ont alors contacté directement les clients de la Défenderesse. Ces derniers ont indiqué qu'ils étaient prêts à faire une offre, à condition que leur maison soit vendue, et qu'ils avaient déjà accepté de payer la commission de la Défenderesse. Les clients de la Défenderesse ont indiqué aux Plaignants qu'ils ignoraient que la Défenderesse négociait une commission avec les Plaignants.

- [26] Un prix de vente et des conditions ont été convenus après avoir négocié directement avec les clients de la Défenderesse, et les clients de la Défenderesse ont accepté de verser la commission de cette dernière séparément. La Défenderesse a fait une offre au nom de ses clients, que les Plaignants ont refusée. La Défenderesse avait indiqué qu'elle modifierait le contrat, mais celui-ci n'a été reçu que deux jours plus tard. Les Plaignants ont finalement conclu un accord avec le premier acheteur potentiel et non avec les clients de la Défenderesse.
- [27] Plusieurs contrats concernant la commission de la Défenderesse ont été négociés, mais celle-ci n'a pas signé la convention d'inscription avec le vendeur, et cette dernière n'a pas été modifiée en fonction des changements apportés à la convention; de plus, aucun contrat de courtage avec l'acheteur n'a été signé.
- [28] La Défenderesse n'a pas fourni aux plaignants d'informations écrites sur son rôle et ne leur a pas remis le formulaire du contrat de courtage immobilier.

Constatations et motifs

- [29] Après avoir reçu les preuves et examiné les recommandations faites lors de l'audience, le Comité estime que la recommandation conjointe est appropriée, raisonnable et suffisante pour protéger l'intérêt du public, et qu'elle est conforme aux conclusions des comités précédents.
- [30] Le Comité estime qu'en reconnaissant les faits qui lui sont reprochés et en consentant à une proposition conjointe prévoyant notamment une formation obligatoire, la Défenderesse a reconnu ses fautes et démontré sa volonté de

suivre une formation et de modifier ses pratiques afin de se conformer au Code du secteur immobilier.

Décision

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

Ordonnance

[32] Le Comité ordonne ce qui suit :

1. La Défenderesse doit suivre et réussir les modules 1 à 11 du cours de perfectionnement obligatoire de 2019 de l'AAINB d'une durée de 3 heures, à ses propres frais.
2. La Défenderesse sera suspendue si elle ne fournit pas dans un délai de six (6) mois à compter de la date de la présente décision la preuve qu'elle a suivi ledit cours; ladite suspension sera maintenue jusqu'à ce que la formation prévue au paragraphe 1 ait été suivie et qu'une preuve satisfaisante en ait été fournie au registraire.
3. La Défenderesse doit payer une amende de 1 400,00 \$ canadiens à l'Association dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision.
4. La Défenderesse doit payer des frais d'un montant de 1 000,00 \$ canadiens à l'Association à titre de remboursement partiel des frais engagés pour le traitement

du Plainte, et ce dans un délai de trente (30) jours suivant la date de la présente décision.

5. Si les montants prévus aux paragraphes 3 et 4 ne sont pas payés dans les 30 jours suivant la date de la présente décision, le registraire est tenu de suspendre l'adhésion de la Défenderesse à l'Association jusqu'à ce que lesdits montants soient payés.
6. Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le registraire doit publier la présente décision ainsi que le nom de la Défenderesse sur le site Web de l'Association.
7. 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 décision ainsi que le nom de la Défenderesse et le lien vers le site Web où la présente décision est publiée (Avis à la profession).

[33] 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 18 juin 2026.

// Original signée par le président par intérim //

Gordon Breau, président par intérim, au nom du Comité disciplinaire
Plainte 2024-030

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

<u>Pièce</u>	<u>Description</u>
1.	<i>Recueil de documents comprenant un dossier relié et des pièces, c'est-à-dire :</i> • Plainte et pièces jointes, datées du 28 août 2024 • Réponse et pièces jointes de la Défenderesse, datées du 29 août 2024 • Dernière réponse des Plaignants, datée du 2 octobre 2024 • Dernière réponse de la Défenderesse, datée du 2 octobre 2024 • Demande d'informations complémentaires adressée à la Défenderesse • Autres informations fournies par la Défenderesse, datées du 30 janvier 2025 • Décision du Comité des plaintes, datée du 1^{er} avril 2025 • Avis d'audience disciplinaire, daté du 29 avril 2026 • Avis de composition du Comité, daté du 10 septembre 2025 • Informations complémentaires – Statut de membre, daté du 8 juillet 2025 • Convocation du témoin, datée du 11 septembre 2025 • Résumé de la procédure des audiences disciplinaires • Code du secteur immobilier, en vigueur à compter d'avril 2023
2.	Avis de composition du Comité, daté du 29 avril 2026