



NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



PLAINTÉ 2023-003

AAINB c. STEPHANIE WILKINS

DÉCISION DISCIPLINAIRE

La présente décision disciplinaire a été rendue par le Comité de discipline 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.....	4
Compétence	4
Critère juridique.....	4
Question en litige.....	6
Accusations	6
Contexte et preuves	7
Constatations et motifs.....	9
Décision.....	9
Ordonnance	10
Annexe A – Documents examinés par le Comité de discipline	13



Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DE DISCIPLINE RELATIVEMENT AU BIEN-FONDÉ ET AUX SANCTIONS

Dans le cadre d'une audience du Comité de discipline tenue en vertu du paragraphe 23(1) de la *Loi sur L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* (« la Loi ») :

ENTRE

l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (l'« Association »)

-et-

Stephanie Wilkins (« l'intimée »)

Date de l'audience : Le 6 mai 025

Lieu de l'audience : Virtuellement, par Microsoft Teams

Membres du Comité : Karl Merrill, président
Fanny Bodart
Joan Hayes
Chris Turner
Michèle Morin, représentante gouvernementale

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

Stephanie Wilkins, intimée
Donald V. Keenan, c.r., avocat de l'intimée

Le président a pris note des personnes présentes à l'audience :

Présents : M. Merrill, M^{me} Bodart, M^{me} Hayes, M. Turner, M^{me} Michele Morin, M. Caron, M^{me} Duguay, M^{me} Wilkins, M. Keenan, c.r., M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Brittany Trafford (avocate du Comité) et M^{me} Jill Whitlock (sténographe).

Résumé

- [1] La présente plainte concerne les actions d'une agente immobilière qui a omis de protéger les intérêts de ses clients et de traiter équitablement avec eux; qui a omis de chercher à connaître toute l'information concernant le bien immobilier; qui a agi hors de son champ d'expertise professionnelle; et qui a omis de rendre ses services avec compétence et minutie à ses clients (collectivement, les « Allégations »).
- [2] Le 8 avril 2024, l'intimée a été avisée par l'Association que le Comité de discipline (« le Comité ») tiendrait une audience sur les Allégations les 28 et 29 mai 2024. Après la réception d'une demande d'ajournement de la part de l'avocat de l'intimée, un deuxième avis d'audience a été transmis, et il reportait l'audience au 26 août 2024. Le 26 août 2024, une audience a été tenue, et elle a porté sur des questions préliminaires liées à diverses convocations de témoins transmises et sur la collecte des documents requis conformément à ces convocations. On a déterminé que l'affaire serait entendue du 24 au 28 mars 2025. À la suite du dépôt d'une demande de report soumise par l'intimée, l'audience s'est poursuivie le 6 mai 2025.
- [3] Avant la date de l'audience, l'intimée et l'Association, par l'entremise de son avocat, ont convenu de présenter une recommandation conjointe au Comité.
- [4] Dans le cadre de la recommandation conjointe, l'intimée a reconnu sa culpabilité aux accusations portées contre elle au nom de l'Association, qui correspondaient à quatre (4) chefs de faute professionnelle en vertu du Code de conduite des membres de l'Association

canadienne de l'immobilier (ACI). Le Comité a accepté l'aveu de culpabilité de l'intimée et a rendu une ordonnance conformément à la recommandation conjointe.

Introduction

- [5] La position de l'Association est que, selon le Code de conduite des membres de l'ACI, les Allégations, si elles sont fondées, constituent des fautes professionnelles.
- [6] Le comité des plaintes a examiné tous les éléments de preuve présentés par le plaignant et l'intimée le 16 août 2023 et, dans une décision du 9 janvier 2024, a renvoyé l'affaire au Comité conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.

Compétence

- [7] L'avocat de l'intimée et l'avocat de l'Association ont confirmé lors de l'audience qu'ils n'avaient aucune objection relative à la composition et à la compétence du Comité.

Critère juridique

- [8] Le Comité peut déclarer un membre de l'Association coupable de faute professionnelle conformément aux paragraphes 23(2) et 23(3) de la *Loi*. Comme indiqué dans ces paragraphes de la *Loi*, une déclaration de culpabilité pour faute professionnelle doit répondre aux critères qui figurent ci-dessous.

1. Le comité de discipline peut déclarer un membre de l'Association coupable d'une faute professionnelle dans l'un des cas suivants :
 - a. le membre a été déclaré coupable d'une infraction qui, selon le comité, se rattache à son aptitude à effectuer des opérations immobilières;
 - b. le membre s'est rendu coupable, selon le comité, d'une faute professionnelle.

- [9] Puisque les parties présentent au Comité une recommandation conjointe et que l'intimée reconnaît sa culpabilité à l'égard des accusations contenues dans l'Avis d'audience, le Comité a le devoir d'examiner la recommandation conjointe.
- [10] Dans la décision *R. c. Anthony-Cook*,¹ la Cour suprême du Canada a adopté des normes élevées pour rejeter les recommandations conjointes, expliquant que

*« 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 favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner ».*²

- [11] Le critère de l'intérêt public, tel qu'établi dans la décision *Anthony-Cook*, est largement accepté et s'applique sans équivoque aux organismes disciplinaires.³
- [12] Lors de sa considération de la recommandation conjointe, le Comité doit décider si l'accord mutuel concernant les sanctions est approprié, raisonnable et adapté, s'il est compatible avec l'éventail des sanctions imposées dans des circonstances similaires, et si l'accord n'est

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

² *Idem*, au paragraphe 34.

³ *Timothy Edward Bradley c. Ontario College of Teachers*, 2021 ONSC 2303, au paragraphe 14 (en anglais seulement).

pas contraire à l'intérêt public.⁴ Le comité doit aborder la recommandation conjointe avec retenue, mais il peut refuser une recommandation conjointe si elle est si déraisonnable qu'elle pourrait nuire à l'image du système de justice ou si elle est autrement contraire à l'intérêt public.

Question en litige

[13] La question en litige dans cette affaire est de déterminer si le Comité doit accepter ou non la recommandation conjointe des parties.

Accusations

[14] L'avocat de l'Association a présenté les accusations suivantes contre l'intimée :

Entre le 1^{er} octobre 2021 et le 16 janvier 2023, les deux dates étant incluses, Stephanie Wilkins, membre de l'Association tel que défini dans la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la Loi) a :

- (i) Omis de protéger les intérêts de ses clients et de traiter équitablement avec eux;*
- (ii) Omis de chercher à connaître toute l'information concernant le bien immobilier;*
- (iii) Agi hors de son champ d'expertise professionnelle;*
- (iv) Omis de rendre ses services avec compétence et minutie à ses clients.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 16 janvier 2023, commettant ainsi présumément des fautes professionnelles en violation, entre autres, des articles 3, 4, 10, 12 et 13 du Code de conduite des membres de l'ACI et passibles de sanctions en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

⁴ *Rault c. Law Society of Saskatchewan*, 2009 SKCA 81 (CanLII), au paragraphe 28 (en anglais seulement).

- [15] Il a été noté que même si cinq accusations portées contre M^{me} Wilkins avaient initialement été soumises au Comité, l'Association a abandonné une d'entre elles avant l'audience.

Contexte et preuves

- [16] Pendant l'audience, le Comité a reçu en guise d'élément de preuve et a minutieusement étudié le cahier de preuve documentaire, dont une liste des éléments constitutifs est jointe à la présente décision (annexe A).
- [17] Le plaignant dans cette affaire ainsi que sa femme ont retenu les services de l'intimée aux fins de l'achat d'un bien immobilier, qui était une résidence de soins spéciaux et une ferme d'agrément (la « propriété »). L'intimée représentait les deux parties dans le cadre de la transaction relative à la propriété et a supervisé tous les aspects de la vente.
- [18] Le plaignant et sa femme résidaient à l'extérieur du pays au moment de la transaction et, pour cette raison, l'intimée a examiné la propriété en leur nom, a fourni des photos et a organisé des visites virtuelles. Le plaignant a obtenu une inspection de la propriété et a demandé qu'une série de rénovations soient effectuées dans le cadre de l'entente.
- [19] L'intimée n'a pas avisé le plaignant de problèmes relatifs à la propriété au moment de la conclusion de la transaction; cependant, les conditions convenues relativement à la vente n'avaient pas été réalisées, et les améliorations qui auraient pu être apportées n'ont pas été réalisées conformément au code du bâtiment.
- [20] Lorsque le plaignant et sa femme sont arrivés à la propriété après que la vente ait été conclue, ils ont découvert que la résidence et d'autres bâtiments étaient en très mauvais état, que la propriété semblait mal entretenue et qu'il y avait une grande quantité de

déchets sur les lieux. Les effets de la vendeuse se trouvent encore sur place, et la résidence était sale. Ils ont également découvert des signes d'inondations saisonnières, de graves problèmes de moisissure et d'humidité, du revêtement de sol défaillant et inégal, un plafond et un toit endommagés, des murs inégaux, des portes brisées, une isolation déficiente, des problèmes électriques majeurs, des appareils électroménagers anciens et défectueux, des appareils de chauffage absents (y compris dans les chambres) et une infestation d'animaux nuisibles. La fosse septique de la propriété présentait aussi un danger, car elle n'était pas de taille suffisante pour répondre aux besoins du nombre de résidents du foyer de soins. Le plaignant et sa femme ont aussi constaté que de l'équipement inclus dans l'entente était en panne et inutilisable et que la grange présente sur les lieux était dans un état lamentable.

[21] Le plaignant a communiqué avec l'intimée, qui n'a offert aucune aide.

[22] L'intimée avait aussi fourni des renseignements sur la situation financière et la rentabilité de la résidence de soins présente sur la propriété et sur les soins dont les résidents avaient besoin et, quand le plaignant a éprouvé de la difficulté à obtenir du financement, l'intimée a recommandé une reprise d'hypothèque par le vendeur. Cependant, les renseignements fournis par l'intimée au sujet des activités commerciales et des résidents étaient inexacts et ont entraîné des pertes financières et un important stress pour le plaignant.

[23] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a mentionné qu'un accord était intervenu avec l'intimée et que les parties présentaient une recommandation conjointe.

[24] Dans le cadre de la recommandation conjointe, l'intimée a reconnu sa culpabilité aux accusations portées contre elle et, plus précisément, qu'elle avait omis de protéger les

intérêts de ses clients, omis de chercher à connaître toute l'information concernant le bien immobilier, agi hors de son champ d'expertise professionnelle et omis de rendre ses services avec compétence et minutie à ses clients, contrevenant ainsi à ses obligations découlant du Code de conduite des membres de l'ACI.

Constatations et motifs

[25] Après examen des éléments de preuve présentés par les deux parties et étude des recommandations formulées pendant l'audience, le Comité accepte la recommandation conjointe. Le Comité conclut que la recommandation conjointe est appropriée, raisonnable, suffisante pour protéger l'intérêt public et conforme aux affaires précédemment entendues par d'autres Comités.

Décision

[26] Le Comité accepte la recommandation conjointe des parties, et il conclut que l'intimée est coupable de faute professionnelle en vertu de l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

[27] De plus, le Comité formule les recommandations non contraignantes suivantes :

- a. Un agent immobilier devrait se servir de modifications pour consigner tous les changements aux modalités d'une vente et s'assurer que les parties ont formellement convenu de ces changements. Cela inclut les situations dans lesquelles le vendeur accepte de réparer quelque chose ou toute autre modification à l'entente.
- b. Dans les cas où des acheteurs procèdent à l'achat d'une propriété sans la visiter eux-mêmes, l'entente doit mentionner que l'achat est effectué sans que les acheteurs

ne se soient rendus sur les lieux, et que les acheteurs sont conscients de l'état de la propriété.

- c. Il est essentiel d'effectuer une dernière visite au nom des acheteurs pour s'assurer que : tous les travaux requis ont été effectués par le vendeur (y compris demander des reçus/photographies au besoin); tout l'équipement est fonctionnel et conforme à l'entente et que les débris ont été retirés de la propriété.
- d. Les transactions impliquant la vente d'une entreprise peuvent être complexes, et un agent immobilier doit évaluer sa capacité de mener à bien de telles transactions avec compétence, ce qui peut déboucher sur un renvoi à un autre agent ou sur le partage de l'inscription avec un agent chevronné, selon les besoins.

Ordonnance

[28] Le Comité ordonne ce qui suit :

- 1. L'intimée paie une amende de 3 500,00 \$ CA à l'Association.
- 2. L'intimée paie des frais à l'Association d'un montant de 3 500,00 \$ CA à titre de remboursement partiel des frais encourus dans le cadre du traitement de la plainte.
- 3. L'intimée paie l'amende et les frais décrits aux paragraphes 1 et 2 dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision. Si le paiement n'est pas effectué dans le délai prescrit, il est ordonné au registraire de suspendre l'immatriculation de l'intimée à l'Association jusqu'à ce que le paiement soit effectué. L'intimée devra payer des droits de réintégration au moment de sa réintégration si son immatriculation est suspendue conformément au présent paragraphe.

4. Dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision, l'intimée doit assister à une séance de formation de trois (3) heures fournie par le directeur de l'éducation de l'Association et portant sur les modules 1 à 11 du programme obligatoire de formation professionnelle continue de 2019 (« 2019 Mandatory Continued Professional Development course », ou MPCD), et elle doit réussir à une évaluation de la compréhension de l'apprentissage selon les directives du directeur de l'éducation à la suite de la séance de formation.
5. Dans les six (6) mois suivant la date de la présente décision, l'intimée doit assister et réussir au cours sur le Code de conduite des membres de l'ACI offert en ligne par l'Association canadienne de l'immobilier et fournir au registraire une copie du certificat d'achèvement du cours.
6. Si l'intimée omet de fournir la confirmation qu'elle a suivi avec succès le cours MPCD de 2019 conformément au paragraphe 4 de la présente décision ou le certificat de réussite au cours sur le Code de conduite des membres de l'ACI conformément au paragraphe 5 de la présente décision dans un délai de six (6) mois, il est ordonné au registraire de suspendre l'immatriculation de l'intimée à l'Association jusqu'à ce que la confirmation d'achèvement de la séance ou le certificat lui aient été fournis. L'intimée devra payer des droits de réintégration au moment de sa réintégration si son immatriculation est suspendue conformément au présent paragraphe.
7. En application de l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, il est ordonné au registraire de publier la présente décision, y compris le nom de l'intimée.

8. En application de l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, il est aussi ordonné au registraire d'envoyer à tous les membres de l'Association, par voie électronique, un résumé de la présente décision, y compris le nom de l'intimée ainsi que le lien vers le site Web où est publiée la décision (avis à la profession).

9. Il incombe à l'intimée de s'assurer qu'elle satisfait aux exigences énoncées aux paragraphes 1, 2, 3, 4 et 5.

[29] Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, l'intimée peut faire appel de cette décision dans les trente (30) jours suivant la date de la décision en présentant une requête à la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick.

Fait à Fredericton, Nouveau-Brunswick, ce 3^e jour de juillet 2025.

// Originale signé par le président du comité//

Karl Merrill, président
Au nom du Comité de discipline
Plainte 2023-003

Annexe A – Documents examinés par le Comité de discipline

<u>Pièce</u>	<u>Description</u>
1.	<i>Cahier de preuve documentaire</i> consistant en une reliure regroupant les documents ci-dessous : • Plainte et pièces jointes, du 16 janvier 2023 • Avis de plainte, du 17 janvier 2023 • Lettre au plaignant, accusant réception de la plainte, du 17 janvier 2023 • Réponse initiale à la plainte de l'intimée et pièces jointes, du 14 février 2023 • Lettre au plaignant, réception de la réponse initiale, du 14 février 2023 • Réponse initiale du plaignant, du 6 mars 2023 • Lettre à l'intimée, renseignements supplémentaires du plaignant, du 6 mars 2023 • Réponse supplémentaire de l'intimée, du 27 mars 2023 • Lettre au plaignant, réponse à la lettre du plaignant, du 27 mars 2023 • Réponse supplémentaire du plaignant, du 17 avril 2023 • Réponse supplémentaire de l'intimée, du 5 mai 2023 • Lettre au plaignant avec réponse supplémentaire à la plainte, du 5 mai 2023 • Réponse supplémentaire du plaignant, du 26 mai 2023 • Lettre à l'intimée avec renseignements supplémentaires du plaignant, du 26 mai 2023 • Réponse finale à la plainte, du 20 juin 2023 • Décision du Comité des plaintes, du 26 juillet 2024 • Avis d'audience, du • Avis de composition du comité • Neuf convocations de témoins, du 26 juillet 2024, du 15 août 2024 et du 25 avril 2025 • Renseignements demandés, plaignant • Renseignements demandés, partenaire du plaignant • Renseignements demandés, intimée • Renseignements supplémentaires (formule 13 [transfert] et NCB) • Code de conduite des membres de l'ACI