

NBREA AAINB
OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE



PLAINTÉ 2025-035

AAINB c. JANE McLAUGHLIN

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	3
INTRODUCTION	5
COMPÉTENCE	5
CRITÈRE JURIDIQUE	5
SUJET	7
ACCUSATIONS.....	7
CONTEXTE ET PREUVES.....	8
CONSTATATIONS ET MOTIFS.....	10
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-

Jane McLaughlin (la « Défenderesse »)

Date de l'audience : 18 août 2026

Lieu de l'audience : Virtuelle

Membres du comité : Gordon Breau, président
Amy VanBuskirk
Shane MacPherson
Chris Turner
Michèle Morin, nommée par le
gouvernement

Sont présents : Dominic Caron et Sue Duguay, avocat pour l'Association

Jane McLaughlin, Défenderesse

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

Gordon Breau (président), Amy VanBuskirk, Shane MacPherson, Chris Turner, Michèle Morin, Dominic Caron (avocat pour l'Association), Sue Duguay (avocate pour l'Association), Jane McLaughlin (Défenderesse), Mitchell McLean (registraire), Romain Viel (avocate pour le Comité), Samantha Harquail-Godin (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte concerne les agissements d'une agente immobilière inscrite auprès de l'Association qui, alors qu'elle représentait le vendeur d'un bien immobilier, n'a pas traité équitablement toutes les parties à une transaction, n'a pas cherché à connaître toute l'information relative au bien immobilier, a omis de rendre des services de façon compétente et consciencieuse, et n'a pas décrit de manière précise le bien immobilier dans l'annonce publicitaire de ce dernier (les « Allégations »).
- [2] Le 7 août 2026, l'Association a informé la Défenderesse que le Comité disciplinaire (le « Comité ») tiendrait une audience relative aux Allégations les 18 et 19 août 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 un mémoire conjoint au Comité.
- [4] Dans ledit mémoire conjoint, la Défenderesse reconnaît 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 puis examiné les éléments particuliers 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] La Défenderesse représentait le vendeur d'un bien immobilier, lequel a finalement été vendu au Plaignant. L'annonce immobilière indiquait que le bien avait une superficie de 0,55 acre et qu'il était raccordé au réseau d'égouts municipal. La Défenderesse a omis de signaler au Plaignant que le bien faisait l'objet d'un parcellement et que son périmètre allait donc être modifié. Le Plaignant a découvert après la conclusion de la vente que le bien avait été divisé en parcelles et que sa superficie était désormais de 0,39 acre. La Défenderesse n'a pas non plus découvert, ni signalé au Plaignant, que le bien n'était pas raccordé au réseau d'égouts municipal.
- [8] Lors de l'examen du mémoire conjoint, le Comité a estimé que l'aveu de la Défenderesse et que son intention d'apprendre 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, le paiement d'une amende et de frais (représentant une partie des frais de la procédure disciplinaire), ainsi que la publication de la décision du Comité disciplinaire mentionnant le nom de la Défenderesse ont été jugés 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] Après avoir examiné les preuves présentées par le Plaignant et la Défenderesse, le Comité des plaintes a décidé, le 27 mars 2026, 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 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.

[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 un mémoire conjoint dans lequel l'intimé reconnaît être coupable des accusations contenues dans l'avis d'audience, le Comité a l'obligation de prendre en compte ce mémoire.

[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 les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes,

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

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

[17] 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.³

[18] 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.⁴ 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

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

Accusations

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

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, par. 28.

Entre le 27 mai 2022 et le 28 juillet 2025, les deux dates étant incluses, Jane McLaughlin, 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 cherché à connaître toute l'information relative au bien immobilier;
- (iii) a omis de rendre des services de façon compétente et consciencieuse;
- (iv) n'a pas décrit de manière précise le bien immobilier dans l'annonce publicitaire de ce dernier.

Le tout tel que détaillé dans la plainte, commettant ainsi des fautes professionnelles en violation de l'alinéa 23(2)b) de la *Loi* et, *entre autres*, des articles 3, 4 et 13 du Code du secteur immobilier, punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

Contexte et preuves

[21] Au cours de l'audience, le Comité a examiné attentivement le recueil des documents constituant les preuves en l'espèce. 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.

[22] En octobre 2021, la Défenderesse a inscrit un bien immobilier à la vente à Sussex, au Nouveau-Brunswick. Le propriétaire du bien étant décédé, ledit bien était vendu par sa succession. Selon l'annonce, le bien avait une superficie de 0,55 acre et était raccordé au réseau d'égouts municipal.

[23] Le client de la Défenderesse était propriétaire d'un terrain adjacent partageant une voie d'accès avec le bien immobilier visé. En novembre 2021, la Défenderesse a appris que son client avait l'intention de lotir les deux terrains en vue d'un redécoupage.

[24] Le lotissement des terrains était problématique, car les limites proposées ne répondaient

pas aux exigences de la municipalité quant à la façade de terrain minimale sur rue; la Défenderesse a donc retiré l'annonce.

[25] Les problèmes liés aux limites proposées ont finalement été résolus, et un plan de lotissement a été établi.

[26] La Défenderesse a remis le bien en vente en avril 2022. La nouvelle annonce indiquait toujours que la propriété avait une superficie de 0,55 acre et qu'elle était raccordée au réseau d'égouts municipal. À l'époque, le plan de lotissement, qui définissait les nouvelles limites de la propriété, n'avait pas encore été enregistré auprès de Service Nouveau-Brunswick. L'annonce ne précisait pas que la propriété était en cours de lotissement ni que ses limites faisaient l'objet d'un redécoupage.

[27] Peu de temps après la remise en vente de la propriété, le Plaignant s'est rendu sur place afin de le parcourir en compagnie de son agent. Le Plaignant s'est vu indiquer que la superficie de la propriété était légèrement supérieure à 0,5 acre. La Défenderesse n'a pas informé le Plaignant ni l'agent du Plaignant que la propriété faisait l'objet d'un lotissement ou que ses limites allaient être modifiées.

[28] Le Plaignant a acheté la propriété en mai 2022 sans savoir qu'elle faisait l'objet d'un lotissement. Une fois la transaction conclue, le plan de lotissement a été enregistré, modifiant les limites de la propriété et réduisant sa superficie de 0,55 acre à 0,39 acre.

[29] Le Plaignant a appris en mai 2025 que la propriété avait une fosse septique et n'était pas raccordée au réseau d'égouts municipal. Une entreprise chargée de vidanger la fosse septique d'un voisin a confirmé au Plaignant qu'elle avait effectué la vidange de la fosse septique de la propriété visée en août 2020.

[30] Lors de l'audience, l'avocat pour l'Association a indiqué au Comité que les parties étaient parvenues à un accord et présentaient un mémoire conjoint. Dans ce mémoire, la Défenderesse reconnaissait les faits allégués dans l'avis d'audience et admettait ses fautes.

Constatations et motifs

[31] Après avoir reçu les preuves et examiné les recommandations faites lors de l'audience, le Comité estime que le mémoire conjoint est approprié, raisonnable et suffisant pour protéger l'intérêt du public, et qu'il est de plus conforme aux conclusions des comités précédents.

[32] Le Comité estime qu'en reconnaissant les faits qui lui sont reprochés et en consentant à un mémoire conjoint prévoyant notamment une formation obligatoire, la Défenderesse a reconnu ses fautes et démontré sa volonté d'apprendre et de modifier ses pratiques afin de se conformer au Code du secteur immobilier.

Décision

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

Ordonnance

[34] Le Comité ordonne ce qui suit :

1. Conformément à l'alinéa 23(4)d) de la *Loi*, la Défenderesse doit payer une amende de 2 000,00 \$ à l'Association.
2. Conformément à l'alinéa 23(4)g) de la *Loi*, la Défenderesse doit payer à l'Association

des frais de 1 500,00 \$ canadiens en guise de remboursement partiel des frais engagés pour la procédure.

3. Si les montants prévus aux paragraphes 1 et 2 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.
4. 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, portant 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.
5. Si la Défenderesse n'effectue pas les modules 1 à 11 du programme de perfectionnement continu obligatoire ainsi que l'évaluation prévus au paragraphe 4 de la présente décision dans un délai de six (6) mois à compter de la date de celle-ci, le registraire est chargé de suspendre l'adhésion de la Défenderesse auprès de l'Association jusqu'à ce que les attestations d'achèvement des modules et de l'évaluation lui soient fournies.
6. 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).
7. 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.

[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 4 septembre 2026.

// Original signé par le président du Comité par intérim//

Gordon Breau, président par intérim
Au nom du Comité disciplinaire
Plainte 2025-035

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

<u>Pièce</u>	<u>Description</u>
1.	<i>Recueil contenant les documents et pièces suivants :</i> • Plainte et pièces jointes, datées du 21 juillet 2025 • Lettre adressée à la Défenderesse, datée du 28 juillet 2025 • Réponse et pièces jointes de la part de la Défenderesse, non datées • Lettre adressée au Plaignant, datée du 21 août 2025 • Réponse du Plaignant, datée du 27 août 2025 • Lettre adressée à la Défenderesse, datée du 27 août 2025 • Deuxième réponse et pièces jointes de la part de la Défenderesse, datées du 12 septembre 2025 • Lettre adressée au Plaignant, datée du 15 septembre 2025 • Deuxième réponse du Plaignant, datée du 23 septembre 2025 • Lettre adressée à la Défenderesse, datée du 1^{er} octobre 2025 • Troisième réponse de la part de la Défenderesse, datée du 2 octobre 2025 • Inscription du bien, datée du 14 octobre 2025 • Inscription du bien, datée du 13 octobre 2021 • Vérification de l'adhésion de la Défenderesse, datée du 5 août 2026 • Avis de composition du Comité, daté du 5 août 2026 • Avis d'audience disciplinaire, daté du 7 août 2026 • Code du secteur immobilier, en vigueur depuis avril 2023