



Plainte 2023-034

AAINB c. Sonia Blanchette

Décision rendue 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*. Cette décision est publiée et diffusée par le Bureau du registraire, sous la direction du Comité disciplinaire de l'AAINB.

Table des matières

.....	1
Attendus	1
Résumé	2
Introduction	3
Compétence	4
Critère juridique	5
Accusations	7
Contexte et preuves	8
Constatations et motifs	9
Décision	10
Ordonnance	11

Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT À UN MÉMOIRE CONJOINT

En ce qui concerne l'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-

Sonia Blanchette (la « défenderesse »)

Date de l'audience : 3 décembre 2024

Lieu de l'audience : Audience virtuelle, Microsoft Teams

Membres du comité : Karl Merrill, président
Jeff Sherwood
Shannon Auffrey
Mélissa Doucet
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Sont présents à l'audience : Dominic Caron, avocat de l'Association
Sue Duguay, étudiante en droit, pour l'Association
Sonia Blanchette, défenderesse
Virginia Gillmore, avocate de la défenderesse

Le président nomme les personnes présentes à l'audience :

M. Merrill, M. Sherwood, M^{me} Shannon Auffrey, M^{me} Doucet, M^{me} Stierle-MacNeill, M. Caron, M^{me} Duguay, M^{me} Blanchette, M^{me} Gillmore, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Brittany Trafford (avocate-conseil du Comité) et M^{me} Christine McLauchlan (sténographe judiciaire)

Résumé

- [1] La présente plainte porte sur les activités d'une agente immobilière (la défenderesse) en lien avec un double mandat dans le cadre duquel elle représentait à la fois le vendeur et l'acheteur. Selon la plainte, la défenderesse aurait aidé l'acheteur à faire une fausse représentation du prix de la propriété de ce dernier afin qu'il puisse en tirer un avantage financier après la clôture de la convention d'achat.
- [2] Avant l'audience, la défenderesse et son avocate ainsi que M. Caron ont convenu de présenter au Comité un mémoire conjoint.
- [3] La défenderesse a reconnu dans le mémoire conjoint être coupable des accusations portées contre elle au nom de l'Association, c'est-à-dire quatre (4) chefs d'accusation de faute professionnelle en vertu du Code du secteur immobilier. Le Comité disciplinaire a accepté cette reconnaissance de culpabilité et ordonné que :
1. la défenderesse soit suspendue pendant une semaine;
 2. la défenderesse paie une amende de 3 500 \$ à l'Association;
 3. la défenderesse verse 1 500 \$ à l'Association en guise de frais;
 4. la défenderesse suive le cours sur le Code du secteur de l'immobilier;
 5. la défenderesse suive et réussisse une formation sur la fraude hypothécaire;
 6. la défenderesse passe un examen de compréhension et le réussisse;
 7. la décision et le nom de la défenderesse soient publiés;
 8. un avis à l'intention des professionnels de l'immobilier de la province soit publié.

Introduction

- [4] Selon la présente plainte, la défenderesse aurait participé à une fausse représentation du prix d'achat réel d'une propriété pendant qu'elle représentait à la fois le vendeur et l'acheteur. Toujours selon la plainte, le prix de vente était de 20 000 \$ supérieur au prix réel de la propriété, et la défenderesse aurait aidé le vendeur à rembourser à l'acheteur le montant de 20 000 \$ après la clôture.
- [5] Selon l'Association, la défenderesse a enfreint le Code du secteur immobilier et a commis une faute professionnelle, puisqu'elle n'a pas protégé ni défendu les intérêts de ses clients, n'a pas obtenu de conseils professionnels externes, n'a pas rendu ses services avec compétence et minutie, et s'est comportée de manière indigne, non professionnelle et inconvenante, contrairement à ce que l'on attend d'une agente immobilière.
- [6] La plainte a été déposée auprès du Bureau du registraire afin de pouvoir déterminer si elle répondait aux critères relatifs aux fautes professionnelles pour les professionnels de l'immobilier dans la province du Nouveau-Brunswick. La plainte ainsi que les informations présentées comme preuve à l'appui ont été présentées à la défenderesse, qui s'est vu accorder jusqu'au 23 mai 2023 pour y donner suite. Les dates liées à l'échange d'informations entre les parties sont les suivantes : réponse de la défenderesse le ou vers le 31 mai 2023, réponse du plaignant le ou vers le 20 juin 2023, réponse de l'avocate de la défenderesse le ou vers le 19 juillet 2023, réponse du plaignant le ou vers le 8 août 2023, nouvelle réponse de l'avocate de la défenderesse le ou vers le 28 septembre 2023, réponse du plaignant le ou vers le 24 octobre 2023, et dernière réponse de l'avocate de la défenderesse le ou vers le 14 novembre 2023.

- [7] Le Comité des plaintes a examiné les preuves présentées par le plaignant et la défenderesse le 22 mars 2024 et a décidé le 9 mai 2024 de transmettre le dossier au Comité disciplinaire, conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.
- [8] En prévision de l'audience devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que M^{me} Blanchette était membre de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick au moment des infractions alléguées.
- [9] La défenderesse a reçu une liste des membres du Comité disciplinaire avant l'audience et s'est vu accorder un délai raisonnable pour s'opposer à la composition dudit comité. Aucune objection de sa part n'a été reçue.

Compétence

- [10] En vertu de l'alinéa 23(1)a) de la *Loi*, le Comité disciplinaire doit, sur instruction du Comité des plaintes, examiner les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence contre un membre de l'Association et se prononcer sur celles-ci. Le 9 mai 2024, le Comité des plaintes a rendu une décision relativement à la plainte 2023-034, ordonnant au Comité disciplinaire d'entamer une procédure.
- [11] Étant, selon la loi, une entité administrative, le Comité disciplinaire n'est pas lié par les mêmes règles de procédure qu'un tribunal et peut donc accepter des preuves susceptibles d'être jugées irrecevables par d'autres tribunaux. N'étant pas lié par les règles de procédure du Nouveau-Brunswick, le Comité disciplinaire doit cependant respecter le Manuel des procédures de plainte et de discipline approuvé par le conseil d'administration de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick.

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 ainsi 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.
2. Un membre peut être reconnu coupable d'incompétence s'il :
 - a. a fait preuve, dans l'exercice de ses responsabilités professionnelles, d'un manque de connaissances, de compétences ou de jugement, ou d'un manque de considération pour l'intérêt public, d'une nature ou d'une gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières;

- b. souffre d'un état ou trouble physique ou mental d'une nature ou gravité le rendant inapte à effectuer des opérations immobilières.

[15] 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.

[16] Dans la décision *R. c. Anthony*¹, la Cour suprême a adopté une norme élevée quant au rejet des mémoires conjoints, indiquant ce qui suit : « *Le rejet 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.* » En ce qui a trait au droit administratif, 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.² 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.

¹ *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43, paragraphe 34.

² *Rault v. Law Society of Saskatchewan*, 2009 SKCA 81 (CanLII), paragraphe 28.

Sujet

[17] En ce qui concerne la présente plainte, il s'agit de déterminer si le Comité accepte le mémoire conjoint des parties.

Accusations

[18] M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre M^{me} Blanchette :

Entre le 15 février 2021 et le 3 mai 2023, les deux dates étant incluses, Sonia Blanchette, 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 protégé ni défendu les intérêts de ses clients;*
- (ii) n'a pas obtenu de conseils professionnels externes;*
- (iii) a omis de rendre des services avec compétence et minutie;*
- (iv) s'est comportée de manière indigne, non professionnelle et inconvenante, contrairement à ce que l'on attend d'une agente immobilière.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte du 26 avril 2023, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 3, 10, 12 et 21 du Code du secteur de l'immobilier, punissable en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

Contexte et preuves

[19] La présente plainte a été déposée par une personne ayant contacté la défenderesse pour mettre sa propriété en vente début 2021. Après avoir discuté du marché, la défenderesse a mis la maison du plaignant en vente à 172 900 \$, puis ce dernier lui a demandé, après une année entière sans acquéreur, de baisser le prix à 144 900 \$. Peu de temps après, la défenderesse a informé le plaignant qu'une personne souhaitait acheter la propriété pour 130 000 \$. L'offre s'accompagnait cependant d'un accord informel qui n'était pas lié à la convention d'achat et de vente et qui prévoyait que l'acheteur reçoive une remise en argent de 20 000 \$ après la clôture. L'acheteur, que représentait également la défenderesse, achèterait alors la propriété pour 150 000 \$ si le plaignant était disposé à redonner 20 000 \$ à l'acheteur à la clôture. Selon le plaignant, la défenderesse l'a poussé à accepter l'offre, ce qu'il a fait; la situation était cependant selon lui singulière.

[20] La défenderesse a indiqué avoir eu le sentiment qu'elle devrait contacter son courtier au sujet de l'offre et de la condition relative à la remise en argent, mais elle ne l'a pas fait. Sa réponse écrite à la plainte nie toute conduite frauduleuse.

[21] Après la clôture et le versement des fonds, la défenderesse a contacté le plaignant afin de prendre des dispositions pour la remise en argent. Le plaignant affirme que la défenderesse ne l'a jamais informé au sujet du double mandat de cette dernière, et c'est seulement après le paiement qu'il a commencé à penser qu'elle représentait également l'acheteur.

[22] Le plaignant s'est ainsi procuré un chèque certifié au nom de l'acheteur, qu'il a remis à la défenderesse. Il a dit à cette dernière que l'accord et la remise en argent le mettaient mal à l'aise. Le plaignant a également demandé à la défenderesse pourquoi il avait dû verser une

commission de 5 % sur le prix de vente de 150 000 \$, alors que la maison avait été vendue pour 130 000 \$. Il lui a donc demandé de lui remettre la différence avant de lui donner le chèque de 20 000 \$. La défenderesse lui a ainsi remis un chèque d'un montant de 1 150 \$.

[23] Selon le plaignant, la défenderesse l'a induit en erreur et a agi de manière contraire à l'éthique et non professionnelle.

[24] Lors de l'audience, l'avocat de l'Association a déclaré être parvenu à une résolution avec la défenderesse et avec l'avocate de cette dernière et qu'il présentait un mémoire conjoint. La défenderesse a reconnu avoir mal agi et a indiqué qu'elle avait appris de ses erreurs. Elle a de plus reconnu, dans le mémoire conjoint, les accusations portées contre elle par l'Association.

[25] L'avocat de l'Association a précisé lors de l'audience que l'allégation principale concernait la fausse représentation liée au prix d'achat réel de la propriété ainsi que l'accord conclu avec l'acheteur relativement à la remise en argent. La défenderesse est donc accusée de faute professionnelle en raison de cette fausse représentation.

[26] Dans le cadre du dossier préparé par le registraire et fourni aux parties et au Comité, le Comité a examiné la plainte et les réponses entre le plaignant et la défenderesse. Il a également pris connaissance de l'avis d'audience et de la décision du Comité des plaintes.

Constatations et motifs

[27] Compte tenu des preuves et des observations présentées, le Comité accepte le mémoire conjoint. Il estime que ledit mémoire est approprié, raisonnable et conforme à l'intérêt général. L'acceptation du mémoire conjoint est de plus conforme aux dossiers traités par les comités antérieurs.

Décision

[28] Le Comité accepte le mémoire conjoint des parties, qui reconnaissent que les actes de la défenderesse constituent une faute professionnelle, et conclut qu'elle est coupable de faute professionnelle conformément à l'alinéa 23(2)b) de la *Loi*.

[29] Le Comité fait de plus les recommandations suivantes, qui ne sont pas contraignantes :

- a. il est conseillé à la défenderesse de demander l'avis et les conseils de professionnels non liés à l'opération, comme un avocat, un gestionnaire ou un autre agent, lorsque les circonstances le justifient ou en cas de problèmes.

Ordonnance

[30] En conséquence, et conformément aux observations des parties, nous ordonnons par la présente, en application des alinéas 23(4)b), 23(4)d), 23(4)f) et 23(4)g) et du sous-alinéa 23(4)h)(i) de la *Loi* :

1. que l'adhésion de M^{me} Blanchette à l'Association soit suspendue pendant une semaine à compter de la date de réception de la présente ordonnance;
2. que M^{me} Blanchette paie une amende de 3 500 \$ canadiens à l'Association et lui verse 1 500 \$ canadiens en remboursement des frais engagés pour la procédure;
3. M^{me} Blanchette paie le montant total de l'amende et des frais (c'est-à-dire 5 000 \$ canadiens) dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision. Si le paiement n'est pas reçu dans ledit délai, le registraire suspend le membre jusqu'à ce que le paiement soit effectué. En cas de suspension, M^{me} Blanchette sera assujettie à des frais de réintégration à l'Association.
4. M^{me} Blanchette doit suivre et réussir le cours sur le Code du secteur immobilier donné en ligne par l'Association canadienne de l'immeuble. À la fin du cours, elle doit fournir au registraire, au plus tard le 1^{er} juillet 2015, une copie du certificat de fin de cours. Si cette exigence n'est pas respectée, l'adhésion de M^{me} Blanchette à l'Association sera suspendue jusqu'à ce qu'elle remette ledit certificat au registraire. En cas de suspension, M^{me} Blanchette sera assujettie à des frais de réintégration à l'Association.

5. M^{me} Blanchette est invitée à suivre une formation de trois (3) heures sur la fraude hypothécaire, donnée par le directeur de l'éducation de l'Association et revue par le registraire; cette formation porte notamment sur les aspects suivants :
 - a. Survol de ce qu'est la fraude hypothécaire
 - b. Types fréquents de fraude hypothécaire :
 - i. Fraude à des fins lucratives
 - ii. Fraude à la commission
 - iii. Fraude pour accéder à un logement
 - iv. Fraude à l'aide d'un prête-nom
 - c. Risques liés à la fraude hypothécaire
6. Une fois la formation terminée, M^{me} Blanchette doit réussir l'évaluation donnée par le directeur de l'éducation. La formation doit être faite d'ici le 1^{er} juillet 2025. Si cette exigence n'est pas respectée, l'adhésion de M^{me} Blanchette à l'Association sera suspendue jusqu'à ce qu'une confirmation soit remise au registraire. En cas de suspension, M^{me} Blanchette sera assujettie à des frais de réintégration à l'Association.
7. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, le registraire publiera la décision et les noms des parties notamment sur le site Web de l'Association et sur CanLII.
8. Conformément au paragraphe 23(4) de la *Loi*, le registraire enverra à tous les membres de l'Association, par voie électronique, un résumé de la décision ainsi que le lien vers le site Web où est publiée la décision.

[31] 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 28 janvier 2025.

//signe par le président du comité//

Karl Merrill, président

Au nom du Comité disciplinaire

Plainte 2023-034