

CANADA

COMITÉ DE DISCIPLINE DE
L'ORDRE DES ÉVALUATEURS
AGRÉÉS DU QUÉBEC

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 96-006

Québec, le 28/08/97

PRÉSENTS

Me François D. Samson, président
M. Jean-Jacques Rozon, membre
M. Jean-Luc Bélanger, membre

ANDRÉ POISSON, ing. É.A., ès qualité de syndic
adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec,
sis au 2075, rue Université, bureau 1200, Montréal
(Québec) H3A 2L1, district de Montréal

Plaignant

c.

RAYMOND THIBAUT, É.A., permis numéro
1700, exerçant sa profession au 620, boul. Sainte-Foy,
Longueuil (Québec) J4J 1Y9, district de Longueuil

Intimé.

DÉCISION ET SANCTION

Le comité de discipline a siégé le 11 avril 1997 à Montréal pour entendre et disposer d'une plainte déposée par le syndic André Poisson contre l'intimé Raymond Thibault.

La plainte est libellée comme suit:

"1. Le ou vers le 3 octobre 1995, à Longueuil, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété située au 514, rue Jarry ouest, à Montréal, l'intimé a posé des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, en ne respectant pas les normes de pratique professionnelle de base, notamment:

- a) en émettant une opinion sur la valeur de ladite propriété sans s'être au préalable assuré que toutes les phases du processus d'évaluation aient été réalisées par lui ou ses proches collaborateurs;*
- b) en omettant de justifier son opinion par des techniques, informations, analyses et méthode ou des techniques d'évaluation reconnues par la profession;*
- c) en émettant une opinion sommaire sans avoir respecté les règles relatives à la réalisation d'un travail d'évaluation;*
- d) en exprimant une opinion sur la valeur marchande de ladite propriété sans avoir une connaissance complète des faits;*
- e) en omettant de procéder à une analyse détaillée des données économiques fournies par son mandant afin de s'assurer que ces dernières reflétaient les conditions du marché;*
- f) en omettant d'identifier et de considérer les éléments pouvant influencer la valeur de ladite propriété;*
- g) en se fondant sur des comparatifs et des transactions non pertinents dans l'application de la technique de la parité;*

Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26) et aux articles 3.02.06 et 3.02.10 et aux articles 1.1, 1.4, 1.5, 4.0, 4.2, 4.3, 4.6, 5.1 et 5.3 de la section 1 des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé";

Le tout contrairement à la Loi, aux règlements et coutumes de la profession tels qu'applicables aux membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec."

Le plaignant est représenté par procureure et l'intimé déclare se représenter lui-même.

Le comité est dispensé de la lecture de la plainte par l'intimé.

La procureure du plaignant fait part aux membres du comité de l'intention de l'intimé de plaider coupable aux paragraphes c), e) et f) contenus au chef numéro 1 et qu'elle n'a pas de preuve à offrir quant aux paragraphes a), b), d) et g) de la plainte.

L'intimé, Monsieur Raymond Thibault, indique au comité qu'il est de son intention de plaider coupable et qu'il comprend bien la portée de son plaidoyer de culpabilité.

Le comité accueille le plaidoyer de culpabilité et déclare être prêt à entendre immédiatement les représentations sur sanction.

La procureur du syndic s'est dit incapable de procéder sur sanction et ce compte tenu de l'absence du syndic adjoint responsable du dossier.

Il y a eu entente entre les parties afin que l'on procède uniquement sur la comparution, l'enregistrement du plaidoyer de culpabilité et la fixation d'une date pour représentations sur la sanction.

Compte tenu des explications reçues, le comité a fixé la preuve et les représentations sur sanction au 6 juin 1997 à 9:30 heures a.m.

A l'audition du 6 juin 1997, l'intimé n'était pas représenté par procureur et le syndic adjoint était représenté par Me Nathalie Lanctôt.

A l'heure prévue pour l'audition, Me Lanctôt a fait une demande de remise de l'audition à 14:30 heures et ce compte tenu qu'elle n'était pas prête vu l'absence du syndic adjoint.

Après demande d'explications et vérifications, le comité constate que Me Lanctôt a changé l'ordre de présentation des dossiers sans prévenir la secrétaire du comité de discipline.

L'intimé, Monsieur Thibault, s'objecte à la demande de remise prétextant qu'il était bien convenu que le comité devait procéder à 9:30 heures.

Après échanges entre les parties, le comité décide d'accorder la remise et de reporter l'audition de la cause à 14:30 heures.

PREUVE SUR SANCTION

Le plaignant, le syndic adjoint André Poisson témoigne qu'il a fait enquête dans le dossier de M. Thibault et ce après avoir pris con-

naissance de rapports d'évaluation qui contenaient des écarts d'évaluation importants concernant la même propriété.

Le 26 octobre 1995, le syndic adjoint déclare avoir demandé des explications à M. Thibault par lettre et par la suite l'avoir rencontré le 7 décembre 1995 pour discuter du dossier.

Le témoin a constaté que dans une expertise datée du 20 mai 1992 préparée par l'intimé pour le propriétaire Anastasios Tom Reklitis, la valeur attribuée à l'immeuble était d'environ 290,000.00\$ et que dans un complément d'expertise préparé et daté du 3 octobre 1995 toujours à l'intention du propriétaire, la valeur était fixée à 273,000.00\$ au 31 décembre 1994. Par lettre du 11 octobre 1995 adressée à l'institution prêteuse de M. Reklitis, la Banque Nationale de Grèce, l'intimé fixait la valeur de l'immeuble à environ 100,000.00\$ et ce en date du 11 octobre 1995.

Toujours selon le syndic, il s'agissait là de documents mathématiques et non de véritables expertises ou rapports complémentaires visant à fixer l'évaluation d'immeuble. Lesdits documents ne rencontraient nullement les normes et les règlements de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

L'enquête a démontré que la lettre datée du 11 octobre 1995 a été préparée suite à une demande urgente de la Banque Nationale de Grèce qui s'inquiétait et s'interrogeait sur la valeur réelle de l'immeuble. La preuve a révélé que c'est suite à cette demande de la Banque nationale de Grèce, que l'intimé a révisé à la baisse son rapport d'évaluation.

Cette façon d'agir de l'intimé est grave et a eu pour conséquence que la Banque Nationale de Grèce, après avoir accepté un prêt basé sur 70% de la valeur marchande établie à 273,000.00\$ (lettre du 3 octobre 1995) a eu la fâcheuse surprise de constater que la garantie hypothécaire demandée n'était pas suffisante pour garantir son prêt.

Le syndic adjoint est d'opinion que M. Thibault n'a pas été vigilant et qu'il a été négligent notamment dans la préparation de ses rapports, qu'il a émis une opinion sommaire sans avoir respecté les règles relatives au travail d'évaluation et qu'il n'a pas procédé à une analyse détaillée des données économiques fournies par Reklilis. Également l'intimé n'a pas identifié et considéré les éléments pouvant influencer la valeur de l'immeuble de façon sérieuse.

Il reconnaît toutefois que M. Thibault n'a peut-être pas agi de mauvaise foi et qu'il n'a pas d'antécédent disciplinaire.

Quant à l'intimé, il admet ne pas avoir mis dans sa lettre d'opinion du 3 octobre 1995 les buts visés par cette dernière et qu'il n'a pas spécifié l'étendue de son mandat. Il reconnaît de ce fait ne pas avoir respecté les normes et règlements en vigueur de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

M. Thibault ajoute qu'il a été victime de son client Reklitis parce que ce dernier lui a caché des éléments essentiels pour la préparation de ses documents et qu'il l'a empêché de visiter certains appartements prétextant que les locataires étaient absents parce qu'ils étaient en visite ou en vacances alors que dans la réalité, lesdits appartements étaient inoccupés.

L'intimé ajoute de plus que la Banque Nationale de Grèce voulait qu'il établisse une valeur de liquidation ce qui l'a amené à préparer le document daté du 11 octobre 1995 où il évaluait l'immeuble à 100,000.00\$.

L'intimé affirme que l'immeuble s'est réellement vendu 110,000.00\$.

La procureure du syndic demande au comité de prendre en considération la gravité du geste posé par M. Thibault et que ce dernier a causé un préjudice important au public en général et aux membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

L'intimé rétorque qu'il a été suffisamment puni par la publicité entourant toute cette affaire et qu'il n'a pas fait d'autre lettre d'opinion depuis l'envoi de celle en cause dans la présente affaire.

Le comité, après avoir délibéré et pris en considération tous les faits pertinents à cette affaire est d'avis que la façon d'agir de l'intimé est fortement répréhensible.

L'évaluateur agréé doit respecter la loi et les règlements régissant la préparation de rapport, expertise ou tout autres documents dont il a la responsabilité de préparer.

La détermination de la valeur d'un immeuble peut différer d'une expertise à l'autre ce qui importe s'est de s'assurer que toutes les lois et tous les règlements ont été respectés lors de la détermination de cette dernière et surtout s'assurer que la personne qui prend connais-

sance de l'expertise préparée, du rapport ou lettre d'opinion compréhensible bien dans quel but ces derniers ont été préparés. Il est primordial pour la personne qui prend connaissance du document préparé par l'évaluateur agréé soit en mesure également de vérifier quand, comment et sur quelles données ou bases le professionnel s'est fondé pour l'établissement de ladite valeur attribuable à l'immeuble.

Pour toutes ces raisons, après avoir pris en considération les faits, les documents et les représentations des parties.

Le comité de discipline:

Considérant le plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur le chef numéro 1 paragraphes c), e) et f);

Considérant le retrait des paragraphes a), b), d) et g) du chef numéro 1 faute de preuve à offrir par le plaignant;

Considérant la gravité objective de l'infraction commise par l'intimé Thibault;

Considérant que l'intimé n'a pas de dossier disciplinaire antérieur;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:

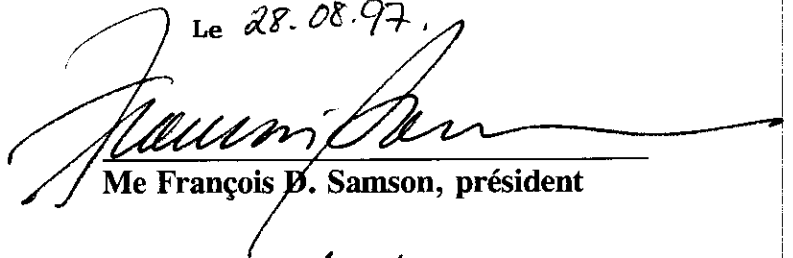
Accueille le plaidoyer de culpabilité de l'intimé;

**Déclare l'intimé coupable de l'infraction telle que libellée
au chef numéro 1 c), e) et f) de la plainte; libellée;**

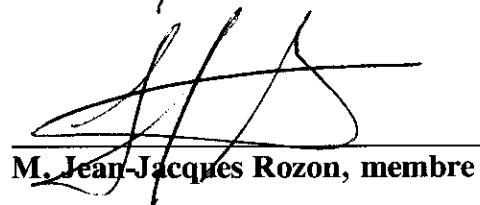
**Sur le chef numéro 1 de la plainte, condamne l'intimé à
une amende de 600.00\$;**

**Condamne l'intimé à payer tous les déboursés encourus à
l'occasion du présent dossier.**

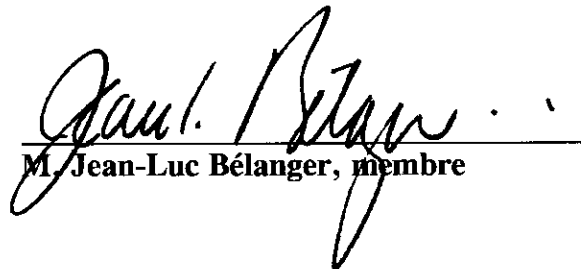
Le 28.08.97.



Me François B. Samson, président



M. Jean-Jacques Rozon, membre



M. Jean-Luc Bélanger, membre

Me Nathalie Lanctôt
Procureur du plaignant

M. Raymond Thibault
Intimé