

C A N A D A

LE COMITE DE DISCIPLINE DE LA  
CORPORATION PROFESSIONNELLE DES  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

---

PROVINCE DE QUEBEC  
DISTRICT DE MONTREAL

no: 90-01

DENIS VIGER, évaluateur agréé,  
es qualité de syndic de la  
Corporation professionnelle des  
évaluateurs agréés du Québec,  
ayant son siège social au 5803,  
rue Sherbrooke est, bureau 101,  
Montréal, district de Québec,

Plaignant

c.

JEAN DESJARDINS, évaluateur  
agréé, exerçant au 382, chemin  
du Fleuve, C.P. 701, Côteau-du-  
Lac, district de Beauharnois,  
province de Québec,

Intimé

---

LE COMITE:

Me François Folot, avocat,  
président

Monsieur Richard Côté, E.A.

Monsieur Gilles Simard, E.A.

---

#### DÉCISION SUR LA SANCTION

L'audition des représentations des parties sur la sanction à être imposée, suite à la décision du Comité soussigné en date du 30 avril 1992 déclarant l'intimé coupable des chefs d'accusation allégués aux paragraphes 1 et 2 de la plainte ci-après décrite, a été tenue le 10 décembre 1992 au siège social de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec.

La plainte portée contre l'intimé se lisait comme suit:

...

"1. L'intimé produit un rapport d'évaluation, en date du 27 février 1987, relatif à l'évaluation de la valeur marchande la plus probable de l'immeuble décrit comme étant situé au 1882-94, de l'Eglise, Montréal, construit sur les lots Ptie 0.3960 et Ptie E.3960, paroisse de Montréal, sans une analyse détaillée des revenus et dépenses anticipés et ne reflétant pas les conditions du marché commettant ainsi une infraction aux dispositions de l'article 3.02.10 du Code de déontologie de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec;

2. L'intimé a exprimé une opinion dans un rapport signé par lui en date du 27 février 1987 relatif à l'évaluation de la valeur marchande la plus probable de l'immeuble connu et désigné comme étant situé au numéro civique 1882-94, de L'Eglise, Montréal, construit sur les lots Ptie 0.3960 et Ptie E.3960, paroisse de Montréal, sans une connaissance complète des faits, commettant par là une infraction aux dispositions de l'article 3.02.06 du Code de déontologie de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec:

3. A la suite d'une rencontre entre le syndic et l'intimé en date du 24 mai 1990 et d'une lettre en date du 5 juin 1990, informant l'intimé que le syndic procédait à une enquête sur sa conduite concernant le rapport relatif à l'évaluation de la valeur marchande la plus probable de l'immeuble décrit comme étant situé au 1882-94, de l'Eglise, Montréal, construit sur les lots Ptie 0.3960 et Ptie E.3960, paroisse de Montréal, l'intimé, par ses mandataires, a communiqué le 26 juin 1990 avec le plaignant, sans la permission écrite du syndic, commettant par là une infraction aux dispositions de l'article 4.01.01, paragraphe e) du Code de déontologie de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec;

PAR CES MOTIFS, PLAISE AU COMITÉ DE DISCIPLINE:

ACCUEILLIR la présente plainte;

DÉCLARER l'intimé coupable des infractions reprochées;

IMPOSER à l'intimé les sanctions jugées opportunes et équitables dans les circonstances."

Dûment convoquées, les parties choisirent de ne faire entendre aucun témoin et de ne faire aucune preuve additionnelle sur les sanctions à être imposées. Elles se contentèrent de faire leurs représentations respectives en

regard des faits déjà mis en preuve et des éléments objectifs et subjectifs dont nous devrions tenir compte à leur avis.

Ainsi, le Comité, après avoir entendu les parties, pris bien note de leurs recommandations, révisé le dossier et délibéré, conclut tel que ci-après.

#### DÉCISION SUR LA SANCTION

L'imposition d'une sanction appropriée n'est habituellement pas une tâche aisée. Comme d'autres l'ont déjà écrit avant nous, la sanction doit être assez sévère pour éviter la répétition des actes reprochés et également comporter un certain caractère d'exemplarité. Elle ne doit cependant être ni injuste à l'endroit de la partie condamnée ni disproportionnée à l'infraction commise. Ainsi, dans l'évaluation de celle-ci, il nous faut tenir compte des éléments objectifs et subjectifs, de toutes les nuances dans les faits prouvés, de la particularité du dossier ainsi que du contexte entourant la commission des infractions.

Dans le dossier sous étude, les deux infractions commises sont sérieuses et leurs conséquences peuvent être qualifiées de "malheureuses". Les montants indirectement en cause sont aussi relativement considérables. Egalement, les gestes reprochés sont de nature à porter atteinte à l'honneur et à la dignité de la profession.

Dans le cas du premier chef d'accusation, l'intimé a en effet signé un rapport d'évaluation sans qu'il n'y apparaisse de réserve à l'effet que les baux n'avaient pas été

vérifiés. Agissant ainsi à l'encontre des normes et exigences de sa profession, l'intimé a manqué à ses responsabilités. Bien qu'il ait pu être très occupé à l'époque, cela ne pouvait le dégager de l'impérieux devoir qui était le sien et qui lui imposait de se préoccuper beaucoup plus sérieusement qu'il ne l'a fait des données essentielles devant apparaître à son rapport. La protection du public exige en effet les services d'évaluateurs compétents, appliqués, attentifs et consciencieux.

Quant au cas du deuxième chef d'accusation, l'infraction, à notre avis, est encore plus sérieuse dans la mesure où elle dénote de la part de l'intimé une conduite que l'on doit certes qualifier de négligente. L'intimé a en effet, dans l'hypothèse qui lui soit la plus favorable, en agissant comme il l'a fait, abdiquer totalement et complètement son rôle et ses responsabilités de professionnel en faveur de son technicien. Ainsi sommes-nous en présence, certains pourraient dire, d'un comportement que l'on pourrait presque, à la limite, apparenter à un acte volontaire coupable. La signature d'un rapport d'évaluation, sans une vérification complète et adéquate des données y apparaissant, particulièrement dans le contexte d'un cas tel que celui qui nous a été présenté, constitue un acte tout à fait injustifiable et inexcusable pour un professionnel en qui le public doit pouvoir mettre sa confiance. L'utilisation du titre réservé d'"évaluateur agréé" par les membres de la profession est en effet un privilège assujéti à des règles strictes.

Ceci dit et si, dans l'exercice de notre discrétion lorsqu'il s'agit de l'imposition d'une sanction, il nous faut

d'abord tenir compte de la protection du public, tel que l'a déjà écrit le Tribunal des professions:

*"Le critère premier c'est d'assurer la protection du public et c'est dans cette optique que les critères objectifs et subjectifs doivent être envisagés."*

il nous faut aussi nous préoccuper des intérêts de l'intimé qui doit être traité équitablement.

Aussi, il nous faut garder à l'esprit que nous n'avons aucune preuve à l'effet que l'intimé aurait agi avec préméditation. Rien ne peut non plus nous amener à conclure que nous sommes en présence d'un cas planifié et voulu où l'évaluateur aurait sciemment, et le sachant tel, signé un document erroné et mensonger. Nous n'avons pas non plus de preuve que l'intimé aurait comploté, à son bénéfice, dans le but de tromper l'institution prêteuse ou un membre du public. Enfin les faits reprochés, malgré leur gravité intrinsèque, constituent un événement isolé dans la carrière de l'intimé qui exerce sa profession depuis déjà bon nombre d'années.

Ainsi tenant compte des critères objectifs, des critères subjectifs ainsi que de toutes les nuances dans les faits prouvés, le Comité, après avoir délibéré, condamne l'intimé aux sanctions suivantes:

Sur le premier chef: à une radiation temporaire d'un an;

---

<sup>1</sup> Tribunal des professions, district de Montréal, numéro 500-07-000010-890, Norman Souaid c. Me Jean-Marie Blais

sur le deuxième chef: à une radiation temporaire de trois ans  
concurrents.

L'intimé est également condamné aux frais.

MONTREAL, ce 10<sup>th</sup> Jan 1993



Me FRANCOIS FOLOT, avocat  
président



RICHARD COTE, E.A.



GILLES SIMARD, E.A.