

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

TRIBUNAL DES PROFESSIONS

505-07-000004-997

Ce 16 août 2000

CORAM:

MME LA JUGE PAULE LAFONTAINE, j.c.Q.

MME LA JUGE MONIQUE SYLVESTRE, j.c.Q.

M. LE JUGE RENÉ ROY, j.c.Q.

PIERRE ST-ARNAULT

INTIMÉ APPELANT

c.

ANDRÉ POISSON, ès qualités de
syndic adjoint de l'Ordre des
évaluateurs agréés du Québec

PLAIGNANT INTIMÉ

J U G E M E N T

Me André Demers
Procureur de l'appelant

Me Daniel Chénard
Procureur de l'intimé

Secrétaire du Comité de discipline
de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

JL1649
JS0600
JR0702

L'appelant est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Le 15 octobre 1998 un Comité de discipline de cet Ordre a accueilli la plainte de l'intimé contre lui et l'a trouvé coupable

"d'avoir commis des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession en contrevenant aux dispositions suivantes :

Des articles 3.02.06 et 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés ;

Des articles 1.5, 4.3, 4.6 et 5.1d) de la section I des règles générales de pratique de la profession d'évaluateurs agréés ;

Et de l'article 4 (c) de la section IV des Normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire." (D.C. 19)

Le Comité, le 28 mai 1999, a décidé majoritairement de le condamner à une radiation temporaire de six (6) mois, d'ordonner la publication d'un avis de la décision conformément aux dispositions de la loi et de le condamner aux dépens et a recommandé au Bureau de l'Ordre de l'obliger à suivre un cours de perfectionnement.

La décision minoritaire de monsieur Jean-Luc Bélanger, é.a. ne diffère que sur la période de la radiation qui, selon lui, devrait être limitée à deux mois.

Sur la culpabilité l'appelant soumet que le Comité a erré tant en fait qu'en droit dans l'appréciation de la preuve

documentaire et des témoignages ainsi que dans son appréciation de la preuve de l'expert Jean Canonne.

LES MOTIFS D'APPEL SUR LA DÉCISION QUANT À LA CULPABILITÉ

L'appelant est d'avis que le Comité a erré en concluant qu'il a agi contrairement aux articles 3.02.06 et 3.02.09 d) et f) du Code de déontologie des évaluateurs agréés puisqu'il avait une connaissance complète des faits lui permettant d'émettre son opinion et que son mandat avait été complété conformément aux instructions de sa cliente.

Le Comité, pour sa part, arrive à sa conclusion pour les raisons suivantes :

"a) Il n'y est pas suffisamment expliqué comment les valeurs ont été établies ;

b) Il n'y a pas d'explication pourquoi l'intimé a inclut (sic) les ventes mentionnées dans son rapport ou pourquoi il a choisi une valeur pour le terrain évalué différente de toutes les valeurs indiquées dans les ventes citées ;

c) Il n'y est pas fait mention de l'utilisation possible de la propriété ou de restrictions qui pouvaient affecter cette utilisation ;

d) On ne peut situer la propriété sur l'île et en particulier en relation avec le pont."(D.C. p. 14)

C'est à partir de ces divers éléments que le Comité exprime l'avis que l'opinion de l'appelant n'est pas basée

505-07-000004-997

sur une connaissance complète des faits contrairement aux prescriptions de l'article 3.02.06 mentionné plus haut, qu'il n'a pas exposé précisément les situations pouvant affecter sa conclusion ni expliquer la méthode employée pour y arriver.

L'étude de la preuve qui apparaît plus précisément des pages 549 à 556 du dossier conjoint permet de conclure dans le même sens que le Comité et rien n'est susceptible de justifier une intervention du Tribunal même si la preuve n'a pas démontré de contravention par l'appelant aux instructions qui lui avaient été données par sa cliente qui ne s'est jamais plainte de son travail.

Le Tribunal ne peut y voir une justification aux manquements déontologiques du professionnel à ses devoirs envers le public et sa profession et est d'opinion de retenir les conclusions du Comité quant aux infractions à l'encontre de ces deux articles du Code de déontologie.

La deuxième série de manquements est basée sur les règles de pratique 1.5, 4.3, 4.6 et 5.1 d) et e) de la profession d'évaluateur agréé.

Ici encore le Comité a correctement interprété la preuve et constaté les carences du rapport de l'appelant soit à

cause du manque d'explications y apparaissant, soit à cause d'éléments manquant au dossier remis au syndic lors de l'enquête de ce dernier.

En dernier lieu l'appelant est d'avis que le Comité a erré en concluant que tous ses documents de travail n'avaient pas été conservés à son domicile contrairement aux termes de l'article 4 c) de la section IV des normes de pratique en évaluation relatives au financement hypothécaire.

Il suffit de constater, comme l'a fait le Comité (D.C. p.18), que les calculs ayant permis de détailler la technique du coût de remplacement n'ont été fournis qu'à l'audience et n'étaient même pas complets rien ne permettant de retracer les sources du mode d'évaluation retenu.

L'appelant soulève également les erreurs du Comité dans l'appréciation de la preuve par expert.

S'il est vrai que la décision du Comité n'analyse en profondeur ni le rapport de l'expert de l'appelant ni son témoignage, il faut remarquer que l'opinion de monsieur Canonne, comme le souligne l'avocat de l'intimé à partir du témoignage que l'on retrouve à la page 474 du dossier conjoint, est un avis personnel qu'il donne sur la conduite de l'appelant. Cet avis n'avait

505-07-000004-997

pas à être retenu par le Comité qui ne l'a d'ailleurs pas fait parce qu'il n'est pas lié par le témoignage d'un expert. Le Tribunal ne voit aucune erreur dans cette façon de procéder.

L'appel sera donc rejeté quant à ces conclusions trouvant l'appelant coupable d'avoir commis des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession.

ERREUR MANIFESTE DANS LA SANCTION IMPOSÉE À L'APPELANT

Dans sa décision majoritaire du 28 mai 1999 le Comité a imposé à l'appelant une radiation temporaire de six mois, ordonné la publication de l'avis de sa décision et condamné l'intimé au paiement des dépens de la plainte. La décision minoritaire, signée par l'évaluateur agréé Jean-Luc Bélanger, limite la période de radiation à deux (2) mois celui-ci étant d'avis qu'une période de six (6) mois est trop sévère tant à cause des précédents portés à sa connaissance que de la nature de l'infraction commise et des circonstances faisant partie du présent dossier.

L'appelant est plutôt d'avis qu'il y aurait lieu de remplacer cette période de radiation par une ordonnance de suivre un cours de perfectionnement afin de mieux rédiger ses rapports ou ses opinions.

Il y a d'abord lieu de mettre de côté cette proposition de l'appelant. En effet, une recommandation au Bureau de l'Ordre par le Comité découle de l'application de l'article 160 du Code des professions et ne constitue pas une sanction. De plus, le pouvoir de l'article 160 est exclusif au Comité de telle sorte que le Tribunal ne peut le substituer à aucune sanction retenue (¹)

La décision majoritaire du Comité (D.C. pp. 21 et 22) semble surtout résulter de l'étude des décisions rendues dans les causes **Thibault et Desjardins**.

Cette décision retient particulièrement, comme critère, que le cas **Desjardins** présente une comparaison plus appropriée puisqu'il s'y agissait d'une première offense et que l'appelant, dans l'affaire sous étude, n'aurait pas coopéré avec le syndic de l'Ordre.

La décision minoritaire, par ailleurs, est beaucoup plus nuancée. Son signataire a analysé les facteurs objectifs et subjectifs à considérer dans l'administration d'une sanction, noté qu'il s'agit pour l'appelant d'une première offense, que le dossier a fait l'objet d'une grande publicité, que l'appelant ne présente pas de risque de récidive et que, dans la décision que retiennent les

¹ **Hornstein** – Comité de discipline de l'ordre des dentistes de Québec & al. 1988 RJQ 2526

signataires majoritaires et impliquant monsieur **Desjardins**, les conclusions du rapport étaient appuyées sur des données fictives et avaient entraîné une perte économique alors qu'il n'y a eu aucune preuve à ce sujet dans le présent dossier.

Il considère que les faits reprochés à l'évaluateur **Thibault** sont plus près de ceux ici prouvés puisqu'on ne reproche à l'appelant que de n'avoir pas été assez explicite dans son rapport. De plus il s'agissait alors d'une deuxième offense contrairement au présent cas.

L'analyse de la décision dissidente est plus convaincante que celle de la décision majoritaire. Le Tribunal constate, comme l'évaluateur Bélanger, "*que l'offense attribuée à l'évaluateur **Desjardins** était plus grave que celle reprochée à l'évaluateur St-Arnault mais qu'elle s'apparentait plutôt à l'évaluateur **Thibault**.*" (D.C. p. 22)

Il apparaît de plus que les signataires de la décision majoritaire ont erré en affirmant que l'appelant n'a pas coopéré avec le syndic. La contestation d'une plainte est un droit reconnu et non un manque de coopération.

Pour les motifs retenus à la décision minoritaire la radiation sera ramenée de six (6) mois à deux (2) mois.

505-07-000004-997

Rappelons qu'une recommandation faite en vertu de l'article 160 du Code n'est pas sujette à appel.⁽²⁾

Le Tribunal retenant la décision minoritaire du Comité, ne donne pas raison à l'appelant qui devra, par conséquent, supporter seul les déboursés.

Étant donné ce qui précède le **TRIBUNAL** :

MAINTIENT la décision du Comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du 15 octobre 1998 qui trouve l'appelant coupable d'avoir commis des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession ;

REJETTE l'appel sur ce point ;

INFIRME la décision du 28 mai 1999 ;

ET RENDANT la décision qui aurait dû être rendue ;

IMPOSE à l'appelant une radiation temporaire de deux (2) mois ;

² *Supra* note (1)

505-07-000004-997

MAINTIENT l'ordre de publication d'un avis de la présente décision suivant les dispositions de la loi ;

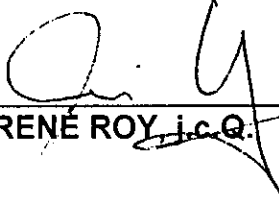
CONDAMNE l'appelant aux déboursés tant en appel que devant le Comité.



PAULE LAFONTAINE, j.c.Q.

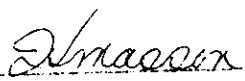


MONIQUE SYLVESTRE j.c.Q.



RENÉ ROY, j.c.Q.

COPIE CONFORME



Tribunal des professions