

CANADA

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

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 97-011

Montréal, le 2 Mars 1998

PRÉSENTS

Me François D. Samson, président
M. Donald Prévost, membre
M. Benoit Egan, membre

JACQUES THIBAUT, 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.

RÉJEAN BUTEAU, É.A., permis numéro 1772,
domicilié et résidant au 610, de la Rivière, C.P. 306,
Ste-Agathe Sud (Québec) J8C 2Z7 et exerçant sa pro-
fession au 126, rue Principale Est, Ste-Agathe des
Monts (Québec) J8C 1K1

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
a siégé les 30 mai 1997 et le 4 septembre 1997 à Montréal pour en-
tendre et disposer d'une plainte libellée comme suit

"1. Le ou vers le 27 juin 1995, à Sainte-Agathe des Monts, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de l'Auberge Watel Inc. située au 250, rue St-Venant, à Sainte-Agathe-des-Monts, l'intimé a posé des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession en ne respectant pas les normes de pratique professionnelle de base, ni les normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire, notamment:

a) en exprimant une opinion sur la valeur marchande de cette propriété sans avoir une connaissance complète des faits, entre autres en ce qui concerne l'examen des bilans et des états financiers, ainsi que l'analyse de comparatifs valables et pertinents;

b) en omettant d'identifier et de considérer les éléments pouvant influencer la valeur de cette propriété;

c) en se fondant sur des comparatifs et des transactions non pertinents dans l'application de la technique de parité;

d) en omettant de communiquer toutes les données essentielles à la justification et à la bonne compréhension de son rapport;

e) en omettant de mentionner les éléments qu'un tel rapport d'évaluation doit contenir aux fins de financement hypothécaire, notamment:

- en faisant défaut d'identifier les forces et les faiblesses de chacune des techniques utilisées et sans motiver la valeur marchande de la propriété concernée en regard des conditions sociales et du contexte économique;

- en faisant défaut de justifier l'écart obtenu entre la valeur économique et la valeur indiquée par la technique de parité;

f) en omettant de mentionner certains éléments que la fiche de la propriété comparable doit contenir, notamment en ce qui concerne les équipements spéciaux;

Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. c. C-26), aux articles 3.02.06, 3.02.09 et 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91), aux articles 1.1, 1.2, 1.5, 4.0, 4.3, 4.6 et 5.0 de la section I des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé" et aux articles 5c), 7a) et c) de la section IV des normes de pratique intitulée "Normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire";"

Le syndic Jacques Thibault est représenté par son procureur Me Nathalie Lanctôt et l'intimé est présent et non représenté par procureur.

Au début de l'audition, M. Buteau enregistre un plaidoyer de non culpabilité.

L'intimé est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 16 novembre 1988 et ce, sans interruption.

Compte tenu du fait que l'intimé n'est pas représenté par procureur, le président du comité de discipline lui a expliqué les règlements et la procédure régissant l'audition devant le comité de discipline.

LES FAITS

L'intimé, M. Buteau, a reçu mandat de procéder à l'évaluation de l'Auberge Watel Inc. située au 250 rue St-Venant à Ste-Agathe-des-Monts, par son président, M. Claude Fleurent.

L'enquête débute lorsque le syndic-adjoint M. Thibault a reçu une plainte de M. Claude Fleurent concernant un rapport d'évaluation préparé par M. Michel Meloche et concernant le même immeuble.

Lors de l'étude de la plainte de M. Fleurent dirigée contre Meloche, le syndic a appris l'existence du rapport Buteau et il a décidé de comparer les deux rapports dans le cadre de son enquête.

Le but des deux rapports d'évaluation était de déterminer la valeur marchande de l'immeuble Auberge Le Watel Inc.

Suite à cette enquête, le syndic-adjoint a décidé de ne pas retenir la plainte déposée contre Meloche.

Par contre, il a décidé de poursuivre l'enquête contre l'intimé ce qui a entraîné le dépôt de la présente plainte.

La plainte reproche à M. Buteau de ne pas avoir respecté le *Code des professions du Québec*, le *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* ainsi que certains règlements des Normes de pratique lors de la préparation et la production de son rapport d'évaluation.

Témoignage de M. Jacques Thibault, syndic-adjoint

Dans le cadre de son enquête, il a demandé à M. Buteau de lui fournir différents documents et renseignements.

M. Buteau lui a fourni les documents produits en liasse sous la cote P-4 et qui contiennent essentiellement:

- Lettre du 21 octobre 1995 de Monsieur Réjean Buteau à Monsieur Jacques Thibault
- Lettre du 12 octobre 1995 de Monsieur Réjean Buteau à Monsieur Claude Fleurent
- Attestation signée par Monsieur Réjean Buteau en date du 21 octobre 1995
- ~~L~~ettre de Claude Fleurent du 12 octobre 1995 à Monsieur Réjean Buteau
- Lettre du 27 juin 1995 de Monsieur Réjean Buteau à Monsieur Claude Fleurent
- Rapport sur la valeur marchande de la propriété du 250, rue St-Venant à Ste-Agathe-des-Monts préparé par Évaluation immobilière Laurentides Inc.
- En annexe: photos de l'Auberge Watel

Après étude des documents, le syndic adjoint, ayant relevé plusieurs anomalies et dérogations aux règlements de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, a demandé à M. Jean-Marc Fournier, é.a. de préparer une contre-expertise concernant le rapport d'évaluation de M. Buteau produit sous P-4.

M. Thibault indique au comité de discipline que M. Buteau ne lui a pas remis l'ensemble des documents contenus dans son dossier bien que ce dernier a signé une attestation le 24 octobre 1995 à l'effet que les documents remis constituaient le dossier original intégral de M. Claude Fleurent (P-4).

Témoignage de M. Jean-Marc Fournier

Avant que M. Fournier ne débute son témoignage, M. Buteau indique au comité de discipline qu'il a reçu le rapport de M. Fournier que quelques jours avant l'audition et qu'il s'objecte au dépôt dudit rapport. Après un long échange entre les parties, le président et les membres du comité de discipline, M. Buteau décide de retirer son objection et accepte le dépôt du document et le témoignage de l'expert Fournier.

Par la suite, M. Buteau s'est objecté à ce que le comité accepte le rapport préparé par M. Fournier et il soumet au comité de discipline que M. Fournier n'a pas les qualités essentielles requises pour se faire reconnaître comme expert dans la présente cause.

Le comité a pris sous réserve l'objection de M. Buteau concernant le statut et se doit d'en disposer maintenant.

M. Fournier est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis 1971 et a agi dans des milliers d'évaluations à titre d'expert et notamment pour le même type d'évaluation que celle préparée concernant la présente cause.

M. Fournier fait état de son curriculum vitae.

Après avoir délibéré et apprécié les arguments des parties et les représentations faites devant lui, le comité rejette l'objection de M. Buteau et reconnaît à M. Jean-Marc Fournier son statut de témoin-expert du plaignant.

M. Fournier dépose devant le comité son rapport produit sous la cote P-8.

A la lecture de la première page dudit rapport, M. Fournier indique:

"Comme vous serez en mesure de le constater, les chiffres apparaissant aux techniques du coût et de parité nous semblent quelque peu exagérés. Toutefois, ils ne constituent pas la pierre angulaire de notre opinion générale de la qualité de ce document.

C'est la technique du revenu qu'a utilisée et retenue Buteau qui, dans notre opinion, est totalement farfelue et nullement approuvée et qui, malgré les écarts manifestes avec les deux autres, en fait son "cheval de bataille" sans plus de commentaires.

Nous nous sommes évidemment abstenus de souligner les très nombreuses fautes de français et de frappes, mais il est déplorable que des professionnels que nous sommes présentent à un client quel qu'il soit, un document si peu soigné."

Il indique au comité qu'il n'a pas visité les lieux et qu'il a basé son expertise sur le rapport d'évaluation préparé par M. Buteau et un certificat de localisation qu'il a obtenu auprès d'un arpenteur-géomètre et déposé sous la cote P-9. Également, il déclare s'être servi d'un document intitulé "*Statistiques - Profil touristique MRC des Laurentides, Édition 1995-96* (P-8).

Ensuite reprenant son rapport, il commente chacune des pages du rapport de M. Buteau et relate plus précisément ce qui suit:

"PAGE 9

Lots 10A-5 et 10-259 et non 10-292 (voir plan ci-joint).

PAGE 10

Année de construction: 1989

L'immeuble en cause était initialement connu comme une résidence construite vers les années 1940. Cette partie de la construction actuelle se distingue d'ailleurs très bien par ses fondations de pierres, tel qu'en témoigne le certificat de localisation annexé à la présente. Cette résidence fut rénovée et réaménagée lors de la construction des chambres en 1989, alors que la partie centrale irrégulière y fut ajoutée par la suite.

Dans notre opinion, la description d'un bâtiment de cette envergure est beaucoup trop succincte. Aucun commentaire sur la mécanique: plomberie, chauffage, ventilation, appareils, etc.

PAGE 12

TECHNIQUE DU COÛTTerrain

Tel que nous pouvons le constater sur le plan ci-joint, tout le terrain boisé derrière l'auberge est très accidenté et peu utile à une utilisation commerciale. Nous en estimons sommairement son étendue à 25%, de sorte que le taux de 3,50\$ - que nous considérons à la base assez généreux - aurait dû être ajusté d'un 20% en moins, d'où un taux de 2,80\$ X 101 836 pieds carrés = 285 000\$ (arrondi)."

Et il termine en donnant son opinion sur la valeur marchande:

"NOTRE OPINION DE LA VALEUR

Nous avons vu dans l'analyse qui précède au chapitre parité que les ventes 1 et 2 s'étaient négociées respectivement à 33 158\$ et 68 333\$ la chambre, incluant, pour cette dernière, une aire importante de résidence assez luxueuse.

Par ailleurs, notre enquête a permis d'observer les données suivantes:

Offre de vente: Mont-Tremblant, 26 chambres rénovées, salle à dîner de 136 places à 1 kilomètre des pistes, prix offert: 1,5 million, septembre 1995, 57 692\$/chambre

Ventes: 10/95: Hôtel Maritime - Montréal 214 chambres, 3 millions \$, 14 019\$/chambre

05/95: Hôtel Vogue - Montréal (très luxueux) 126 chambres, 16 suites et 12 salles de réunion, 8,245 millions, 65,400\$/chambre

04/95: Château Champlain - Montréal 616 chambres = 18 millions \$, 29,220\$/chambre

01/95: Le Manoir LeMoyne - Montréal 282 chambres, 7,5 millions \$, 26,600\$/chambre

08/95: L'Hôtel Citadelle - Montréal 180 chambres, +/- 5 millions \$, +/- 28,000\$/chambre

A vendre: 08/95: Days Inn - Montréal 205 chambres, 2,75 millions \$ (demandé), 13,415\$/chambre

Comme le suggèrent les manuels d'évaluation, les hôtels de grande envergure coûtent et se vendent plus cher la chambre qu'un établissement modeste. Cela est dû au fait que ces grands bâtiments sont généralement plus luxueux, possèdent des suites nombreuses, de grandes salles de réception et enfin, des salles à dîner et bars de grande capacité.

La vente #1 ci-avant à 33 158\$ est celle qui offre la meilleure indication paritaire disponible.

L'offre de vente à Mont-Tremblant à 57 692\$ est un grand maximum à ne pas atteindre en raison de la situation stratégique de cet établissement en région de grand achalandage.

Les ventes des grands hôtels de Montréal, au cours de l'année, à des prix souvent très inférieurs à l'évaluation municipale, sont un signe très indicateur d'un marché en grand déséquilibre, alors que le taux d'occupation de 1994, en hausse à 60,4%, est très nettement supérieur à celui des Laurentides à 37,6%.

Pour tous ces motifs et nonobstant les performances, soi-disant remarquables, de l'immeuble sujet sur le plan occupation, nous ne croyons pas qu'un acheteur avisé n'y investirait davantage que le marché concurrent, que nous situons dans une échelle de 45 000\$ à 55 000\$ la chambre, soit une valeur à l'intérieur des balises de 945 000\$ à 1 155 000\$; toute différence importante susceptible de bonifier cette valeur, devant être très soigneusement décrite, analysée et démontrée par des bilans fiables et bien étoffés."

M. Fournier est d'opinion que ces remarques constituent des manquements flagrants aux règlements de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Témoignage de Monsieur Réjean Buteau

M. Buteau a longuement contre-interrogé les témoins du plaignant. Il a fait entendre M. Fleurent et il a témoigné.

M. Buteau, lors de son témoignage, a admis que le syndic n'avait pas tous les documents qui ont servi à la préparation de son rapport ayant conduit au dépôt de la présente plainte.

Il a déposé sous I-6 et I-7, des tableaux concernant le calcul (technique de parité) pour terrain vacant ainsi qu'une liste d'items qu'il avait évalués à 66,378\$ arrondi à 50,000\$.

Il a admis qu'il n'avait pas "décortiqué" dans son rapport les meubles et en l'occurrence les autobus. Il déclare avoir vu les autobus

mais ne pas avoir obtenu la preuve que ces derniers étaient la propriété de M. Fleurent.

L'intimé a déclaré lors du contre-interrogatoire de M. Fournier qu'il y a eu un problème d'interprétation dans la demande du syndic-adjoint quant aux documents qui lui ont été demandés.

Quant au document intitulé "rapport provisionnel", M. Buteau admet ne pas avoir transmis également au syndic ledit rapport bien qu'il a signé l'attestation (P-4) à l'effet qu'il avait bien tout remis l'ensemble de son dossier.

Le comité croit qu'il s'agit des faits importants à retenir du témoignage de M. Buteau.

DÉCISION

Le comité est d'opinion que le rapport préparé par M. Buteau ne respecte pas les règlements en ce que la description des biens à évaluer n'est pas suffisamment détaillée. En effet, les équipements (autobus) ont été révélés par M. Buteau lors de l'audition. Le comité a été incapable de trouver cette évaluation dans son rapport.

Selon l'intimé, le mandat qui lui avait été confié devait être pour l'évaluation de l'Auberge Watel Inc. sans tenir compte des équipements. Mais il est intéressant de noter que le résultat final contenu dans son rapport et notamment lors du calcul selon la technique du revenu tenait compte de l'équipement et que ses calculs effectués,

selon les deux autres techniques, coût et parité, ont été faits sans égard aux équipements.

Le rapport ne contenait pas de mention à l'effet qu'il s'agissait d'une évaluation basée sur des états financiers "pro forma" de l'entreprise. Le comité est d'opinion que cette mention devait être explicite et se retrouver dans le rapport. M. Buteau admet que l'on aurait dû retrouver cette mention dans son rapport. Bien plus, le comité constate qu'il n'y a eu aucune analyse des états financiers dans ce dernier même ceux qualifiés de "pro forma".

A notre avis, M. Buteau ne comprend pas la nature d'un "état financier pro forma".

Il est intéressant de noter que les documents identifiés par M. Buteau comme "pro forma vérifié" ne se qualifient pas comme tels selon les principes comptables généralement reconnus.

Maintenant reprenons chacun des articles mentionnés dans la plainte à la lumière de la preuve faite devant nous. L'article 3.02.06 prévoit:

"3.02.06 L'évaluateur doit s'abstenir d'exprimer une opinion ou de donner des conseils contradictoires ou incomplets. A cette fin, il doit chercher à avoir une connaissance complète des faits avant de donner une opinion ou un conseil."

Le comité considère qu'il y a eu manquement audit article du règlement en ce qu'il y a eu absence de description et absence d'analyse des données lors de la préparation du rapport.

En effet, aucune analyse financière n'a été réalisée et ce même en présence "d'états financiers pro forma". Aucune réserve aux lecteurs n'a été faite quant à l'existence desdits états financiers pro forma ayant servi à la préparation du rapport de M. Buteau.

Il s'agit d'un manquement grave qui peut contribuer à induire en erreur toutes personnes ayant à consulter ledit rapport, la mention qu'une évaluation est faite sur la base des états financiers "pro forma" est essentielle. Rien ne sert d'élaborer très longuement... Évaluer un bien sur un revenu potentiel est évidemment plus risqué et constitue pour un prêteur ou un acheteur éventuel une donnée essentielle très importante qu'il doit connaître.

Article 3.02.09

Un rapport d'évaluation doit mentionner les éléments suivants:

c) une (sic) description complète du bien ou du droit évalué;

d) le cas échéant, un exposé précis des situations pouvant affecter la conclusion du rapport;

g) l'explication du type de valeur à laquelle conclut le rapport;

Relativement à l'article c), la preuve a révélé que la description des équipements a été omise du rapport et notamment concernant les autobus.

Relativement à l'article d), il y a eu manquement en ce que M. Buteau a tenu compte du revenu généré par le transport par autobus sans mentionner leur existence et bien plus, en ne tenant pas compte des dépenses reliées à ce service. Cette situation pouvait à notre avis affecter les conclusions de son rapport.

Relativement à l'article g), le rapport Buteau est problématique, en effet lorsqu'il tente d'élaborer la valeur de l'entreprise versus sa valeur marchande, ce dernier a confondu les différentes techniques et ce sans aucune doute.

Quant à l'article 3.02.10:

"L'évaluateur doit s'abstenir de produire un rapport d'évaluation contenant une estimation de valeur basée sur des revenus et des dépenses anticipés à moins que ce rapport contienne une analyse détaillée de ces revenus et dépenses et une déclaration à l'effet que ceux-ci sont normaux et reflètent les conditions du marché."

Il est évident et la preuve l'a démontré qu'il n'y avait pas de réserve dans le rapport préparé par M. Buteau à l'effet que ledit rapport était basé sur des revenus et dépenses anticipés.

D'ailleurs l'expert Fournier a fait la preuve qu'il n'y avait pas les mentions nécessaires exigées à l'article 3.02.10.

Quant aux articles 1.1, 1.2, 1.5, 4.0, 4.3, 4.6 et 5.0 de la section I des Normes de pratique - Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé:

"1.1 Sous réserve des normes de pratique particulières à chaque domaine de la profession, l'évaluateur agréé doit respecter les normes de pratique professionnelle de base, édictées dans le présent document.

1.2 L'évaluateur agréé doit, en tout temps, pratiquer sa profession avec excellence.

1.5 L'évaluateur agréé doit être en mesure de supporter et de justifier son opinion par des données, informations, analyses et méthodes ou techniques d'évaluation reconnues par la profession.

4. Afin de réaliser avec excellence un travail d'évaluation, l'évaluateur agréé doit prendre les mesures pour avoir en mains toutes les données et informations essentielles à son mandat.

4.3 Afin de réaliser avec excellence un travail d'évaluation, l'évaluateur agréé doit avoir identifié et analysé les facteurs ou éléments pouvant influencer la valeur. Ces facteurs peuvent être d'Ordre physique, juridique ou de situation.

De plus, il doit identifier les forces qui influent sur le marché immobilier qu'elles soient sociales, économiques, politiques ou physiques; il doit considérer leur interaction et en dégager les tendances afin d'être en mesure d'anticiper les réactions de ce marché immobilier.

4.6 *Afin de réaliser avec excellence un travail d'évaluation d'un terrain amélioré d'une construction, l'évaluateur agréé doit appliquer les trois techniques d'évaluation soit celle du coût, de parité et du revenu.*

S'il lui était impossible de rencontrer cette exigence, il devra en présenter l'explication au chapitre des "conditions contingentes et limitatives".

Lors de l'application de la technique du coût, l'évaluateur agréé doit avoir toutes les données et informations pour estimer les détériorations et désuétudes applicables aux améliorations et constructions.

Lors de l'application de la technique de parité, l'évaluateur agréé doit prendre tous les moyens afin de connaître toutes les transactions (de vente ou de location) pertinentes.

Lors de l'application de la technique du revenu, l'évaluateur agréé doit anticiper les revenus et les dépenses potentiels de la propriété et appliquer les méthodes de capitalisation les plus appropriées. L'analyse financière doit être une partie essentielle de son travail.

5. *Afin de pratiquer avec excellence sa profession, l'évaluateur agréé doit formuler son opinion de façon claire et précise. Il doit communiquer toutes les données essentielles à la justification et à la bonne compréhension de son opinion."*

Le comité est d'avis que les faits reprochés à l'intimé dans la plainte constituent une dérogation aux articles 3.02.06, 3.02.09 et 3.02.10 du Code de déontologie et la preuve du plaignant est suffisante et concluante pour trouver l'intimé coupable.

Par contre, quant aux articles 5c), 7a) et 7c) de la section IV des normes intitulée Normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire, le comité croit qu'aucune preuve n'a été faite à l'effet qu'il s'agissait d'une demande d'évaluation relative à du financement hypothécaire.

Enfin, quant à l'article 59.2 du *Code des professions*:

"59.2 Nul professionnel ne peut poser un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'ordre, ni exercer une profession, un métier, une industrie, un commerce, une charge ou une fonction qui est incompatible avec l'honneur, la dignité ou l'exercice de sa profession."

Le comité est d'opinion que l'ensemble des faits décrits ci-haut et plus particulièrement le non-respect par l'intimé du Code de déontologie des évaluateurs agréés aux articles 3.02.06, 3.02.09 et 3.02.10 sont des actes dérogatoires à l'honneur ou à la dignité de la profession d'évaluateur agréé du Québec.

Les agissements de M. Buteau causent préjudice à l'ensemble de la profession d'évaluateur agréé et au public en général.

Le fait de cacher des documents à son syndic-adjoint, de préparer un rapport contenant plusieurs lacunes pouvant induire en erreur le public sont autant de gestes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de la profession d'évaluateur agréé du Québec.

En terminant, il est bon de se rappeler les principes émis par le Tribunal des professions dans l'affaire *Jean Desjardins c. Évaluateurs agréés (Corp. professionnelle des)* [1994] D.Ŧ.C.P. p. 241 à 246:

"Le Tribunal juge bien fondée la déclaration de culpabilité prononcée par le Comité de discipline sur le 1er chef. Pour satisfaire à l'article 3.02.01, l'évaluateur qui utilise la technique du revenu doit procéder suivant les règles de l'art à la cueillette et au contrôle des informations. Il doit pouvoir fournir une estimation de valeur basée sur la vérité et non sur des revenus et dépenses inventés, ce qui n'est pas notre cas, ou non valablement vérifiés, ce qui est le cas ici. Si les données n'ont pu être vérifiées, pour des raisons valables, il doit faire une réserve à ce sujet pour en aviser adéquatement le lecteur.

Page 243

Quand un professionnel de l'évaluation foncière, un évaluateur agréé, émet son opinion professionnelle, le public est en droit de s'attendre à ce qu'il ait fait son évaluation en connaissance de cause, suivant des données véridiques, contrôlées adéquatement."

Page 244

Le comité de discipline après avoir analysé l'ensemble des pièces déposées devant lui, apprécié les témoignages et entendu les représentations respectives des parties et après avoir délibéré est d'opinion que l'intimé est coupable de l'infraction contenue dans la plainte.

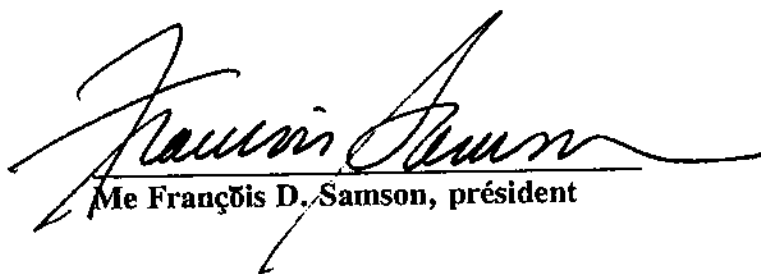
Par conséquent, les moyens de défense soumis par l'intimé Buteau doivent être rejetés.

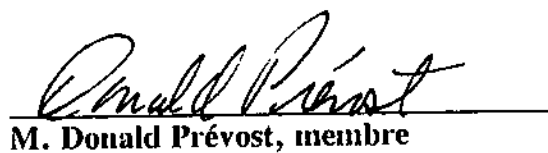
Le comité est d'avis que l'intimé Buteau est coupable du chef numéro 1 de la plainte.

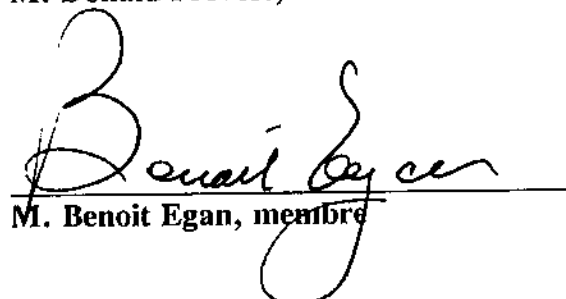
PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:

ACCUEILLE la plainte;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef numéro 1 de la plainte;



Me François D. Samson, président


M. Donald Prévost, membre


M. Benoit Egan, membre

Me Nathalie Lanctôt
Procureur du plaignant

M. Réjean Buteau
Intimé
Non représenté par procureur


COPIE CONFORME