

CANADA

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

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 97-011

Montréal, le 17 juin 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 SUR SANCTION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
a siégé à Montréal le 8 avril 1998 pour entendre les représentations
sur sanction des parties suite à la décision rendue le 2 mars 1998.

Le comité de discipline a trouvé l'intimé coupable de l'accusation telle que libellée dans la plainte à savoir que:

"1. Le ou vers le 27 juin 1995, à Ste-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 utili-

sées 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 plaignant est présent et représenté par son procureur Me Nathalie Lancôt.

L'intimé est présent et non représenté.

Après un bref rappel des faits, la procureur du plaignant indique au comité dans un premier temps que l'accusation pour laquelle l'intimé a été trouvé coupable est grave et touche un des éléments essentiels de la profession d'évaluateur agréé, soit la préparation et la rédaction d'un rapport d'évaluation.

Me Lanctôt rappelle qu'un rapport d'évaluation doit être complet et contenir toutes les mises en garde nécessaires pour informer le public des données et éléments qui ont servi à sa préparation principalement lorsque le rapport d'évaluation est basé et fondé sur un état financier pro forma soit sur des données hypothétiques.

Dans un second temps, la procureure mentionne au comité que l'intimé n'a pas collaboré avec le syndic lors de son enquête et que la preuve a révélé que l'intimé n'avait pas remis tous les éléments contenus dans son dossier et ce malgré sa déclaration contenue dans l'attestation écrite à l'effet contraire. Cette façon d'agir fait douter de l'honnêteté de l'intimé ou à tout le moins, s'il n'a pas été mal-honnête, il a fait preuve d'insouciance dans le traitement de la demande du syndic.

Me Lanctôt recommande au comité de discipline l'imposition des sanctions suivantes qu'elle croit justes, raisonnables et appropriées dans les circonstances, soit:

Sur le chef numéro un:

une radiation de deux (2) mois avec publication de la décision disciplinaire dans un quotidien.

Une recommandation au bureau de l'Ordre pour contraindre l'intimé à suivre un cours de perfectionnement sur la technique du revenu.

Plus, la limitation du droit de pratique de l'intimé jusqu'à ce qu'il ait suivi le cours mentionné précédemment,

et les frais.

En terminant ses représentations sur sanction, Me Lanctôt ajoute que la demande de radiation s'avère nécessaire pour la protection du public d'autant plus que l'intimé ne semble pas avoir de repentir pour les actes reprochés et que ses chances de réhabilitation sont peu probables.

L'intimé, quant à lui, débute ses représentations en mentionnant au comité qu'il a toujours bien contribué avec le syndic mis à part son retard le premier matin de l'audition. A son avis, il n'a pas caché de documents. Il croit que le problème qui a conduit au dépôt de la plainte en est un d'interprétation. En effet, le rapport d'évaluation qu'il a préparé visait la fixation de la valeur marchande d'un immeuble ce dernier ayant fait l'objet six mois auparavant d'un rapport d'évaluation pour fins hypothécaires.

L'intimé ajoute qu'il est convaincu que la demande du syndic-adjoint de renseignements et de documents était ambiguë et incompréhensible ce qui a conduit le syndic-adjoint à croire qu'il n'avait pas bien collaboré dans son enquête. Il réfère le comité aux pièces P-4 et P-5.

L'intimé reconnaît qu'il n'a pas fait mention dans son rapport d'évaluation que l'état financier préparé par le comptable agréé était "un pro forma". Mais, il ajoute qu'il ne peut être trouvé coupable de cette accusation compte tenu que l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec n'a pas dispensé de cours à ce sujet ou qu'à tout le moins, la formation dispensée par l'Ordre à ce sujet est imprécise et inadéquate.

L'intimé mentionne au comité qu'il a suivi un cours en évaluation d'entreprise auprès du Barreau du Québec.

M. Buteau se dit prêt à collaborer avec son ordre professionnel mais se dit contre la recommandation du procureur du plaignant de l'obliger à suivre un cours de perfectionnement parce qu'il ne s'agit pas dans son cas d'une faute intentionnelle mais d'une erreur d'interprétation. De plus, il déclare ne pas avoir commis de faute lourde étant donné qu'il a appliqué dans son rapport d'évaluation les trois techniques reconnues par son ordre professionnel en tenant compte des informations qu'il avait en sa possession.

M. Buteau affirme ne pas avoir commis une erreur d'analyse dans l'interprétation des données.

Il mentionne de plus que sur les 14,000 dossiers qu'il a traités au cours de sa carrière, seulement une centaine concernait des propriétés commerciales.

L'intimé recommande au comité les sanctions suivantes:

Sur le chef numéro un:

Une réprimande

Il se dit d'accord pour suivre un cours

Et qu'il soit condamné à payer 25% des frais parce que selon lui, la plainte a été rejetée à 75%.

En terminant ses représentations sur sanction, il tient à rappeler au comité de discipline que la sanction disciplinaire ne doit pas être imposée pour le punir mais bien pour le "réformer".

Finalement pour M. Buteau être d'accord avec la recommandation du syndic-adjoint lui causerait un grave préjudice, car s'il était radié pour deux (2) mois, cette situation pourrait entraîner la fermeture de son bureau d'évaluateur agréé.

M. Buteau déclare être inscrit au baccalauréat en droit.

DÉCISION

Après avoir entendu les représentations des parties, le comité de discipline constate que malheureusement les représentations de l'intimé sont confuses et souvent contradictoires.

La faute commise par l'intimé est grave et touche à l'un des actes le plus souvent posé et des plus importants par l'évaluateur agréé du Québec, soit la préparation d'un rapport d'évaluation.

Le rapport d'évaluation doit être préparé avec soin et en respect des lois et des règlements en vigueur.

Il est reconnu que le rapport d'évaluation doit contenir suffisamment d'indications ou de mises en garde pour que quiconque a à le consulter, soit en mesure de comprendre sur la base de quelles données ou prémisses il a été rédigé.

Il doit être suffisamment précis pour que les fins pour lesquelles il a été préparé soient clairement identifiés et identifiables.

Dans le présent cas, le fait que l'intimé n'ait pas mentionné que son rapport d'évaluation avait été rédigé et préparé sur la base de données futures ou projetées (pro forma) est absolument inconcevable. Agir de la sorte pour un évaluateur agréé du Québec est hautement répréhensible.

Dans l'affaire *Jean Desjardins c. Évaluateurs agréés (Corp. prof. des)* [1994], D.D.C.P. p. 241 à 246, le Tribunal des professions sous la présidence de l'Honorable Jacques Biron s'exprimait comme suit:

"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."

(Nous soulignons)

et un peu plus loin à la page 244, on peut y lire:

"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."

(Nous soulignons)

et dans sa décision rapportée à *Évaluateurs agréés (Corp. des) c. Jean Desjardins* [1993] D.D.C.P. p. 27 À 35, le comité de discipline s'exprimait ainsi:

"Elle souligne qu'une vérification et analyse des revenus de location n'a pu être complétée adéquatement. Elle indique au lecteur qu'il devrait se méfier ou à tout le moins être sur ses gardes. Elle attire son attention sur ce qui risque sérieusement d'entacher le rapport d'évaluation lorsqu'il s'agit d'une propriété à revenus, i.e. l'absence possible de certains revenus de location qui pourraient autrement paraître relativement assurés. Elle laisse entendre qu'il peut y avoir des doutes quant à la rentabilité de l'immeuble. L'évaluateur ne peut donc à cet égard se disculper simplement en alléguant que par erreur ou distraction cette mention lui a échappé lors de la préparation de son rapport."

Également, le comité croit excessivement grave le fait que M. Buteau a caché des faits ou des documents très importants au syndic adjoint pendant son enquête. Le comité croit bon de rappeler le contenu de la demande du syndic, pièce P-5, qui se lit comme suit:

"Monsieur,

Pour les besoins de notre enquête sur une plainte déposée contre un évaluateur agréé, nous vous demandons de nous fournir votre dossier original et complet du rapport sur la valeur marchande de la propriété sise au 250 rue St-Venant, à Ste-Agathe-des-Monts, que vous avez signé en date du 23 juin 1995. Ce rapport était adressé à M. Claude Fleurant. Le tout devra être accompagné de l'attestation ci-jointe.

Le dit document devra être en notre possession au plus tard le 29 septembre prochain. Nous vous remercions de votre collaboration et prions d'accepter, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

*Jacques Thibault É.A.
Syndic Adjoint"*

(Nous soulignons)

et l'attestation signé par l'intimé déposé sous P-4 et qui est libellée comme suit:

"ATTESTATION

Je, soussigné, Réjean Buteau, atteste par la présente que le dossier ci-annexé est une copie conforme et intégrale du dossier original de monsieur Claude Fleurant et qu'il constitue mon entier dossier, tel que demandé par le syndic de l'Ordre, dans le cadre de l'enquête qu'il conduit actuellement.

*ET J'AI SIGNÉ, À Ste-Agathe des Monts
ce 24/10/1995*

(S) Réjean Buteau, b.a.a., É.A."

(Nous soulignons)

Le comité de discipline ne croit pas l'explication de l'intimé à l'effet que la demande du syndic était ambiguë et confuse. Au contraire, elle est très bien formulée et elle vise essentiellement l'obtention du dossier original et complet du rapport de M. Buteau.

De plus, l'intimé n'a-t-il pas signé l'attestation à l'effet qu'il fournissait et transmettait au syndic-adjoint une "copie conforme et intégrale du dossier original de Claude Fleurant et que les documents transmis constituent le dossier entier de l'intimé".

Comment alors prétendre que les documents contenus au dossier et non transmis au syndic-adjoint ne lui avait pas été demandé!!!

L'interprétation de l'intimé doit être rejeté.

M. Buteau continue à nier et dit avoir été trompé par la demande du syndic-adjoint et innocent pour les gestes dont il a été trouvé coupable. Dès lors, il est difficile pour le comité de constater beaucoup de repentir dans ses propos.

Pour le comité de discipline, l'imposition d'une sanction est une tâche difficile compte tenu que cette dernière doit être juste, raisonnable et appropriée dans les circonstances.

Dans la présente affaire, le comité de discipline n'a pas l'intention de suivre totalement ni les recommandations du procureur du syndic ni celle de l'intimé.

Il est bon de se rappeler les principes qui doivent guider le comité lors de l'imposition des sanctions. En effet, il est bon de rappeler la décision du Tribunal des professions, *Frenette c. Opticiens d'ordonnances*, [1994] D.D.C.P. 301 à la page 308 où la Cour a rappelé le principe suivant:

"Le Tribunal doit donc vérifier si la sanction imposée revêt le caractère de justesse et de convenance eu égard aux faits prouvés et à la gravité des manquements déontologiques. La sanction recherchée ou à imposer doit assurer la protection du public tout en dissuadant la récidive et en respectant les droits du professionnel."

(Nous soulignons)

et dans l'affaire *Médecins c. Taillefer*, D.D. Express 95 D-4, il a été décidé que:

"La sanction doit concilier la protection de la société avec le droit du professionnel de pratiquer sa profession."

De plus, dans l'affaire Tribunal des professions, *Médecins c. Jean-Claude Paquette*, [1989] D.D.C.P. 311 il a été établi que:

"Le Tribunal croit que, pour établir une sanction "appropriée, juste et proportionnée à la faute reprochée", le comité doit se pen-

cher sur tous les éléments mis en preuve lui permettant de porter un jugement de valeur sur l'attitude du médecin, sur la nature des actes reprochés, leur gravité, la propension du médecin à se plier aux demandes de sa corporation qui a pour raison d'être de protéger le public, de la possibilité du médecin de s'amender dans sa pratique, etc.

Le comité doit enfin évaluer toutes les circonstances mises en preuve tendant à démontrer le degré de responsabilité du professionnel concerné. Tous les éléments objectifs et subjectifs doivent servir à l'évaluation de la justesse de la sentence."

L'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire et bien que ses propos semblent confus et contradictoires, il se dit disposé à bien collaborer avec son ordre professionnel pour corriger sa conduite dans l'avenir.

A la lumière des principes dégagés par nos tribunaux, le comité de discipline est d'avis que l'imposition d'une radiation semble une mesure inappropriée dans les circonstances, compte tenu de la preuve et des fautes commises. L'imposition d'une amende et d'une recommandation au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec assorties d'une limitation du droit de pratique de l'intimé semble plus juste et à notre avis rencontre les fins de la justice en droit disciplinaire. Il s'agit pour nous de sanctions justes, raisonnables et plus appropriées dans les circonstances.

Quant à l'obligation pour l'intimé de suivre un ou des cours de formation et la demande de limitation ou de suspension de son droit de pratique, l'article 160 du Code des professions du Québec est ainsi libellé:

"160. Une décision du comité de discipline peut comporter une recommandation au Bureau de l'ordre d'obliger le professionnel à faire un stage ou à suivre un cours de perfectionnement ou de l'obliger aux deux à la fois et de limiter ou suspendre le droit de celui-ci d'exercer ses activités professionnelles pendant la durée de ce stage ou de ce cours ou des deux à la fois, pour un motif que le comité indique.

Une décision du comité de discipline peut également recommander à un professionnel déclaré coupable d'avoir posé un acte dérogatoire visé à l'article 59.1 de se soumettre à un programme visant à faciliter sa réintégration à l'exercice de sa profession."

Compte tenu de la preuve et des demandes qui nous ont été adressées, le comité est d'opinion que l'intimé devra suivre les cours de formation suivants:

- I- Initiation à l'exercice de la profession d'évaluateur agréé ou son équivalent dispensé par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ou tout autre organisme dispensant ledit cours;
- II- Finance immobilière ADM 5560 ou son équivalent, revenu et dépenses dispensé par l'Université du Québec à Montréal ou tout autre établissement ou organisme d'enseignement qui dispense ce cours.

Le comité est d'opinion qu'il existe un danger réel pour le public. De l'aveu même de l'intimé à l'effet qu'il n'effectue qu'un nombre

restreint de dossiers commerciaux (100 sur 14,000) nous devons limiter son droit de pratique à toutes activités professionnelles à l'exclusion des actes professionnels visant l'évaluation, la préparation de rapports d'évaluation ou actes professionnels concernant des propriétés commerciales tant et aussi longtemps que preuve n'aura pas été faite au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec que les cours mentionnés ci-haut ont été complétés avec succès.

En terminant, le comité croit important de rappeler le principe établi dans *Ordre des professionnels des avocats c. Apostolatos*, C.D. du Barreau numéro 06-95-00843 et entre autre dans *Pelletier c. Ordre des professionnels des infirmières et infirmiers* D.D.E. 96-D-17 (T.P.) à l'effet que l'objectif de la sanction ne doit pas être imposé à l'intimé dans le but de le punir mais dans le but de corriger le comportement fautif et accessoirement revêtir un objectif d'exemplarité.

Quant à l'argument de l'intimé à l'effet que la plainte aurait été rejetée à 75% et que par conséquent, il n'aurait qu'à assumer 25% des déboursés le comité doit le rejeter.

Inutile de rappeler que l'intimé a été trouvé coupable du seul et unique chef contenu dans la plainte et que rien ne justifie le comité de discipline à la lumière des faits mis en preuve et des représentations sur sanction de dispenser l'intimé de payer la totalité des déboursés.

Par conséquent, le comité de discipline, après avoir analysé la preuve faite lors des représentations sur sanction, apprécié les témoignages et après avoir longuement délibéré:

Considérant la gravité de l'infraction reprochée;

Considérant que l'intimé a tenté de dissimuler des documents ou des renseignements au syndic-adjoint lors de son enquête;

Considérant l'ensemble des représentations;

Considérant que l'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire;

Considérant que l'intimé se dit prêt à collaborer avec son ordre professionnel pour corriger ses agissements dans l'avenir;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:

CONDAMNE l'intimé à une amende de 1 500.00\$ sur le chef numéro 1 de la plainte;

RECOMMANDE au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec d'obliger l'intimé à suivre les cours suivants:

- I- Initiation à l'exercice de la profession d'évaluateur agréé ou son équivalent dispensé par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ou tout autre organisme dispensant ledit cours;

- II- Finance immobilière ADM 5560 ou son équivalent, revenu et dépenses dispensé par l'Université du Québec à Montréal ou tout autre établissement ou organisme d'enseignement qui dispense ce cours.**

LIMITE

le droit de pratique de l'intimé de façon à l'empêcher d'exercer des activités professionnelles visant l'évaluation, la préparation de rapport d'évaluation ou actes professionnels concernant des propriétés commerciales, tant et aussi longtemps que preuve n'aura pas été faite au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec que l'intimé a suivi et réussi les cours mentionnés ci-haut ou leurs équivalents;

ORDONNE

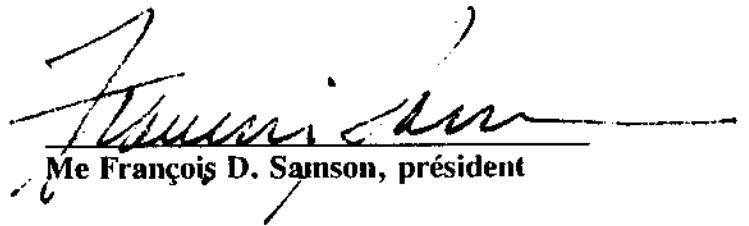
à la secrétaire de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec de publier un avis de l'ordonnance de limitation de pratique dans un journal ou l'intimé à son domicile professionnel;

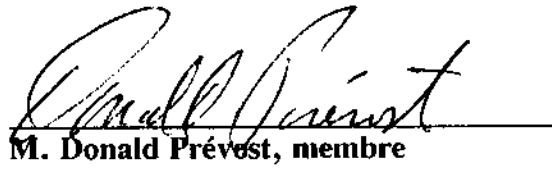
CONDAMNE

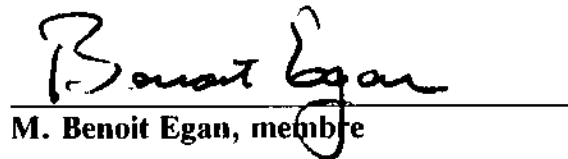
l'intimé au paiement des frais de la publication ainsi qu'à tous les déboursés occasionnés dans la présente affaire;

ACCORDE

à l'intimé un délai de six (6) mois pour acquitter l'amende et les déboursés;


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
