

C A N A D A

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

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 18-97-013

Montréal, le 18/10/97

PRÉSENTS

Me François D. Samson, président

M. Benoît Egan, membre

M. Richard Côté, 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.

MICHEL MELOCHE, É.A., permis numéro 2321,
domicilié et résidant au 610, des Chalets, C.P. 1343,
Sainte-Adèle (Québec) J0R 1L0, district de St-Jérôme

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
a siégé le 3 octobre 1997 à Montréal pour entendre et disposer d'une
plainte libellée comme suit:

"1. Le ou vers le 25 avril 1995, à Ste-Adèle, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété située au 70, chemin du Lac à l'Ours, St-Hyppolyte, l'intimé a fait défaut de respecter les normes de pratique de sa profession, notamment;

a) en omettant de justifier son opinion sur des données exactes;

b) en omettant, dans la réalisation de son travail d'évaluation, d'identifier et d'analyser des facteurs pouvant influencer la valeur;

c) en appliquant la technique de parité de façon inappropriée;

d) en omettant d'identifier les tendances les plus plausibles de l'évaluation du marché;

e) en établissant une valeur de convenance;

Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26) et à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91) et aux articles 1.5, 4.3, 4.6 et 5.1c de la section I des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé";

L'intimé est présent et non représenté par procureur.

Le plaignant, M. Jacques Thibault, est présent et représenté par Me Nathalie Lanctôt.

Il y a eu dispense de lecture de la plainte.

La procureure du plaignant fait part au comité de son intention de déclarer ne pas avoir de preuve à offrir concernant les paragraphes a) c) et e) du chef numéro 1 de la plainte.

Suite à ses représentations, l'intimé enregistre un plaidoyer verbal de culpabilité quant au chef numéro 1 b) et d) de la plainte.

Dès lors, le comité de discipline indique aux parties son intention de procéder immédiatement sur les représentations sur sanction.

M. Jacques Thibault, syndic adjoint est entendu comme premier témoin et il indique au comité que l'enquête concernant l'intimé a débuté suite au dépôt d'une plainte déposée par M. De Cadolle contre M. Claude Charron, é.a. de l'étude Marien, Charron, Quévillon et Associés.

M. Charron a préparé le rapport d'évaluation déposé sous la cote P-1 pour M. De Cadolle. En effet, M. De Cadolle avait besoin d'un rapport d'évaluation visant à déterminer la valeur de cristallisation (valeur fiscale) pour son chalet situé au 70, chemin Lac à l'Ours à St-Hippolyte (Québec).

Dans le rapport P-1, M. Charron fixe la valeur au marché dudit immeuble était de 47,000.00\$.

L'intimé, quant à lui, a préparé pour le même individu un rapport d'évaluation du même immeuble (P-2) en avril 1995.

La conclusion du rapport P-2 était à l'effet que la valeur marchande de l'immeuble devait être fixée à 74,000.00\$.

Après avoir pris connaissance des deux rapports, le syndic-adjoint a constaté quelques lacunes et le non-respect de la réglementation en vigueur.

Il a demandé à M. Jean-Marc Fournier, évaluateur agréé de lui transmettre ses commentaires après études desdits rapports.

L'expert, M. Jean-Marc Fournier a constaté plusieurs lacunes dans le rapport d'évaluation préparé par l'intimé.

D'ailleurs, il est bon de se référer au document P-3 (rapport Meloche) préparé par M. Jean-Marc Fournier qui se lit comme suit:

"RAPPORT MELOCHE

Pour fins d'identification, nous avons numéroté les pages du document de 1 à 19. Nous considérons qu'il s'agit d'une faiblesse du document. Devant une cour de justice, c'est la première remarque qu'en fera un juge.

PAGE 3

Remarques

**À noter: Fourchette de valeur du secteur
= 50 000 à 180 000\$.**

PAGE 4**Sous-sol**

Ce rapport parle également de vide sanitaire alors qu'il existe un sous-sol d'au moins 6 à 6,5 pieds avec fenêtres et entreposage bicyclettes, étagères, etc. et accessible par porte extérieure.

PAGE 5**Divers et état général**

Bâtiment décrit comme "bon état d'entretien", plus loin "nécessitant quelques réparations à court terme".

Cependant, aucune mention des galeries, rampes, fissures, solage, état d'entretien extérieur.

Aménagement extérieur

Les arbustes sont inexistantes, le stationnement se situe au niveau du chemin, le gazon, s'il existe, ne comporte qu'une très mince bande longeant le fossé du chemin public.

PAGE 7**Terrain**

Aucune preuve ne justifiant la valeur du terrain à 1,10\$ le pied carré, qui donne une valeur fort élevée pour un terrain offrant une telle topographie abrupte.

Bâtiment

Nous n'avons trouvé dans nos références aucun taux de l'ampleur de 107,80\$ le pied

carré pour un chalet de ce type. Il s'agit selon "Marshall" d'un "Mountain Cottage and Cabin".

Dépréciations

La dépréciation physique de 17% nous semble nettement insuffisante. Le bâtiment d'origine 1965, a un âge apparent à peu près équivalent, de sorte que la réfection de la toiture (+/- 8 ans) lui donnerait un âge apparent qui peut être acceptable à 1970.

Ce type de bâtiment, de construction économique, sans aucune soffite, sur blocs de béton, isolé sur la paroi inclinée du toit, très petit et mal situé physiquement, ne peut avoir une vie économique utile au-delà de 50 ans. Un âge de 24 ans lui conférerait une désuétude physique incurable de 48%.

Aucune désuétude fonctionnelle ni économique n'y apparaissent. Pourtant, un chalet à cet endroit n'est pas de tout repos comme accès. En outre, sauf pour les propriétés riveraines, nous savons tous que le marché de ce type d'immeubles est véritablement déprimé depuis quelques années.

PAGE 10

Analyse des comparables

L'exercice des données contenues relativement à la "ventilation" et aux "ajustements" nous semble du domaine plutôt "folklorique". Aussi, nous n'entendons pas refaire l'exercice, mais nous apporterons les commentaires appropriés relatifs à chacune des comparables utilisées.

Les ventes 1 et 2 sont deux comparables du secteur, mais en front du lac. Déjà leur degré de comparabilité est fort différent.

La vente #1: 57 chemin du Lac à l'Ours

Elle concerne un terrain très bien aménagé avec chemin d'accès, mur de soutènement de bonne qualité, escaliers bien construites, lampadaires, haies, gazon, etc.

Le bâtiment, plus grand que le sujet, est construit sur un solage de 8 pieds avec plein sous-sol non encore aménagé, mais en voie de le devenir, avec accès pleine hauteur donnant vue sur le lac.

L'âge originel de ce bâtiment est sensiblement le même que le sujet, 1966, avec un âge apparent également comparable, en ne tenant pas compte des portes et fenêtres récemment remplacées.

À noter la ventilation:

Terrain #57 ch. Lac à l'Ours = 17 200

Sujet #70 ch. Lac à l'Ours = 16 300

La vente #2: #79, chemin du Lac à l'Ours

Cette vente concerne une propriété de 697 pieds carrés (aire au sol) sur 2 étages pleinement aménagés, d'où $2 \times 697 = 1\,394$ pieds carrés. Le rez-de-chaussée qui coïncide avec le niveau du chemin d'accès comporte salon, cuisine, atelier et salle d'eau, alors que le sous-sol au niveau du terrain du côté du lac, comporte 2 chambres à coucher, salon et salle de bain. Il s'agit d'une construction de 1985 avec armoires de chêne, tapis, etc.

En outre, une galerie de bois traité sur pieux couvre environ les 2/3 du périmètre de la résidence. Enfin, le terrain comporte de bons aménagements: mur de soutènement, haies, gazon, chemin d'accès, quai flottant.

Cette propriété est présentement offerte en vente par courtier, à un prix réduit à 99 500\$ incluant laveuse, sécheuse, réfrigérateur, pédalo.

Si cette propriété ne trouve pas preneur à 99 500\$, que penser du sujet à 74 000\$? Dans notre opinion, la propriété du #79 chemin du Lac à l'Ours trouverait preneur à un prix assez comparable ou légèrement inférieur à son prix de 88 000\$, tel que payé en 1991.

Vente #3: 16, 89e Avenue

Il s'agit d'une construction d'origine 1966, mais entièrement rénovée en 1989. La grandeur quant au rez-de-chaussée est identique au sujet, sauf que le bâtiment repose sur un solage de béton de 8 pieds de hauteur.

Le bâtiment est impeccable, en lattes de pin extérieur, garage attaché de même matériau, fenêtres en vinyle coulissantes et thermos, tapis partout, belle cuisine éclairée avec armoires de bonne qualité. Le terrain est aménagé à l'avant mais non à l'arrière. Bonne galerie en bois traité.

Cette dernière propriété est plus facile d'accès, près du boulevard des Hauteurs et représente une valeur certainement supérieure de 30% à 40% celle du sujet. En outre, propriété habitable à l'année.

Les comparables et le sujet connus, examinons les résultats obtenus par l'analyse de parité avant ajustements par l'évaluateur.

ANALYSE DE PARITÉ

	<i>Par pièce</i>	<i>Par pied carré</i>
<i>Comparable #1</i>	<i>15 000 \$</i>	<i>84,08 \$</i>
<i>Comparable #2</i>	<i>11 000 \$</i>	<i>126,26 \$</i>
<i>Comparable #3</i>	<i>16 600 \$</i>	<i>114,09 \$</i>
<i>Sujet</i>	<i>14 200 \$</i>	<i>108,14 \$</i>

Dans notre opinion, il n'y a aucun sens commun entre les résultats ajustés du sujet à 11 500 \$ la pièce et 124 \$ le pied carré en regard des comparables avant ajustements."

De plus, dans une lettre datée du 17 octobre 1995 déposée devant le comité sous la cote P-3, M. Jean-Marc Fournier est d'opinion que le rapport d'expertise préparé par l'intimé est:

"... un échafaudage" de valeur qui ne cadre d'aucune façon à la valeur de l'immeuble sous étude. Pire, l'évaluateur Meloche déclare au bas de la page 10 de son rapport, qu'il connaît très bien les propriétés des #57 et #79 chemin du Lac à l'Ours, les ayant déjà évaluées.

Dans le marché "d'acheteurs" que nous vivons depuis quelques années, comme le déclare Meloche, nous sommes d'opinion qu'en raison d'un tel contexte, il nous apparaît même difficile de réaliser la moitié de sa valeur proposée de 74 000\$. Ainsi, la valeur de 34 700\$ au rôle municipal représente assez fidèlement le marché pour ce type de chalets 2 ou 3 saisons."

M. Meloche a été très coopératif tout au long de l'enquête du syndic-adjoint.

Il n'a pas d'antécédent disciplinaire. M. Thibault indique également qu'il ne connaît pas les répercussions que le travail préparé par M. Meloche a eu dans le public.

Il est d'opinion que cela n'a pas causé de préjudice tant à De Cadolle qu'au public en général.

Quant à M. Meloche, il indique au comité qu'il a décidé de plaider coupable étant donné qu'il ne pouvait faire entendre M. Jean-Marc Fournier parce que ce dernier est décédé. Il s'agit pour lui d'une décision d'affaires.

Le comité après avoir entendu les dernières explications de l'intimé indique à ce dernier qu'il a la possibilité de retirer son plaidoyer de culpabilité et se défendre à l'accusation portée contre lui.

M. Meloche maintient son plaidoyer de culpabilité.

M. Meloche explique quant à lui que la différence entre les montants des deux évaluations soit 47,000\$ par rapport à 74,000\$ contenus dans les rapports d'évaluation provient d'un problème dans l'interprétation de la notion de "la valeur marchande" d'un immeuble. En effet, pour l'intimé lorsqu'il s'agit de fixer la valeur marchande d'un immeuble dans un contexte fiscal (cristallisation) par rapport à une évaluation dans un contexte de revente par exemple est différente.

En effet, selon M. Meloche la définition que l'on devrait donner à la définition de valeur marchande d'un immeuble pour fins fiscal, est égale au prix le plus élevé que rapporterait la vente et que l'on ne devrait pas tenir compte des cycles du marché.

Par contre, dans un contexte normal d'évaluation et à titre d'exemple pour la revente, la valeur marchande doit être égale au prix le plus probable qui se serait payé dans un contexte de marché libre et ouvert à la concurrence.

L'intimé ajoute qu'il n'a pas fouillé à fond la *Loi de l'impôt* mais dit avoir consulté un document produit sous 1-2 émis par Revenu Canada concernant le sujet.

Il ajoute être de bonne foi et que son rapport d'évaluation n'a causé aucun préjudice.

Après avoir entendu les explications de l'intimé, M. Thibault a tenu à préciser qu'il a lui-même communiqué avec le représentant de Revenu Canada et que ce dernier lui a mentionné que selon lui, il n'y avait pas de différence significative entre les deux définitions de M. Meloche mais que pour le ministère, en pratique, les agents retenaient la définition de "valeur la plus probable" pour établir leurs avis de cotisations.

Après avoir entendu les parties, le comité croit que l'intimé se permet de donner une définition différente alors qu'il n'y a pas de différence.

De plus, le comité est d'opinion qu'il y a eu des conséquences au rapport d'évaluation de M. Meloche car le montant le plus élevé a eu pour conséquence directe d'économiser des impôts à De Cadolle et par le fait même en a fait perdre au Ministère du revenu donc aux contribuables en général.

M. Meloche, après avoir entendu donner ces explications par le syndic-adjoint, est "toujours" convaincu qu'il y a "plusieurs valeurs marchandes dépendamment du mandat" ce qui est absolument aberrant et inacceptable pour le comité de discipline.

L'intimé maintient sa position.

Le syndic et l'intimé sont d'accord pour recommander au comité de discipline l'imposition d'une réprimande.

Le comité n'a pas l'intention de donner suite à ladite recommandation car les gestes posés par M. Meloche sont hautement répréhensibles et son attitude laisse croire qu'il n'a pas l'intention de se corriger dans l'avenir.

Par conséquent, après avoir entendu la preuve, les recommandations et les représentations des parties:

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:

Accueille le plaidoyer de culpabilité de l'intimé;

Déclare l'intimé coupable sur le chef numéro 1 de la plainte et impose la sanction suivante:

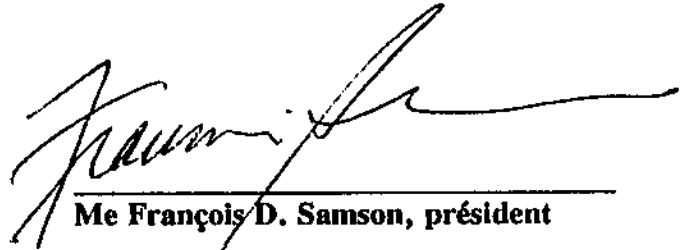
Sur le chef numéro 1: 600.00\$ d'amende

Recommande au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec d'obliger l'intimé à suivre les cours de perfectionnement notamment concernant les matières suivantes:

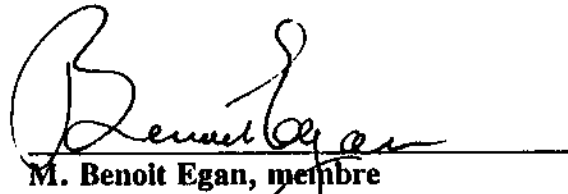
- 1) Évaluation de terrains 2 jours**
- 2) Méthode du revenu 3 jours**
- 3) Étude de cas 2 jours**

lesdits cours étant dispensés par le comité tripartite du Ministère des affaires municipales de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et l'Association des évaluateurs municipaux du Québec ou auprès de tout autre organisme qui dispensera lesdits cours.


Ordonne à l'intimé de payer tous les déboursés encourus à l'occasion du présent dossier.



Me François D. Samson, président



M. Benoit Egan, membre



M. Richard Côté, membre

M. Michel Meloche
Présent et non représenté
par procureur

Me Nathalie Lanctôt
Procureur du plaignant