

**CANADA**

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

**PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**Plainte No.: 18-97-014**

**Montréal, le 26 novembre 1997**

**PRÉSENTS**

**Me François D. Samson, président**

**M. Robert Sanche, membre**

**M. Jean-Jacques Rozon, membre**

---

**ROGER LEFEBVRE, 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.**

**ANDRÉ RICHARD, É.A.**, permis numéro 1607,  
exerçant sa profession au 15, Place Lasalle, bureau  
202, Baie-Comeau (Québec) G4Z 1J8, district de Baie-  
Comeau

**Intimé.**

---

---

***DÉCISION***

---

---

Le comité de discipline a siégé le 28 août 1997 à Montréal pour entendre et disposer d'une plainte libellée comme suit:

"1. Le ou vers le 17 février 1994, à Baie-Comeau, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété des Tourbières Cartier Inc., sise au 92, des Rochelois, à Port-Cartier, l'intimé a fait défaut de respecter les normes de pratique professionnelle de base notamment:

a) en omettant de justifier son opinion quant à la valeur de ladite propriété par des techniques, informations, analyses et méthodes ou techniques d'évaluation reconnues par la profession;

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

c) en omettant, dans son application de la technique du coût, d'avoir tenu compte de toutes (sic) les données et informations afin d'estimer les détériorations et désuétudes applicables aux améliorations et constructions sur cette propriété;

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 1.1, 1.4, 1.5, 4.3, 4.4, 4.6 et 5.3 de la section I des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé";

2. Le ou vers le 11 avril 1996, à Baie-Comeau, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation d'une propriété sis sur la rue Mingan à Baie-Comeau pour le compte du Centre bancaire CIBC, l'intimé a fait défaut de respecter les normes de pratique de sa profession, notamment:

*a) en omettant de justifier son opinion par des techniques, informations, analyses, méthodes ou techniques d'évaluation reconnues par la profession;*

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

*c) en omettant de procéder à une analyse détaillée des revenus et dépenses lors de son application de la technique du revenu;*

*Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26) et aux articles 3.02.06 et 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91) et aux articles 1.1, 1.5, 4.3 et 4.6 de la section I des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé";*

*3. Le ou vers le 29 février 1996, à Baie-Comeau dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété sise au 179, boul. LaSalle, à Baie-Comeau, l'intimé a fait défaut de respecter les normes de pratique professionnelle de base, notamment:*

*a) en omettant de justifier son opinion quant à la valeur de ladite propriété par des techniques, informations, analyses, méthodes ou techniques d'évaluation reconnues par la profession;*

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

*c) en omettant de procéder à une analyse détaillée des revenus et dépenses dans le cadre de son application de la technique du revenu;*

*d) en omettant d'avoir obtenu toutes les données et informations nécessaires à l'application de la technique du coût:*

*Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26) et aux articles 3.02.06 et 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec (R.R.Q 1981, c. C-26, r. 91) et aux articles 1.1, 1.5, 4.3 et 4.6 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 et le plaignant, quant à lui, est représenté par Me Nathalie Lancôt.

Dès le début de l'audition, le procureur du syndic indique au comité qu'elle n'a pas de preuve à offrir concernant le chef numéro 1 paragraphe a), le chef numéro 2 paragraphe a) et le chef numéro 3 paragraphes a) et b).

L'intimé informe le comité qu'il plaide coupable aux infractions contenues à la plainte aux chefs numéros 1 b), c), 2 b) et c) et 3 c) et d).

Le comité, par son président, vérifie auprès de l'intimé s'il a bien compris les accusations contenues à la plainte et les conséquences de son plaidoyer de culpabilité.

L'intimé confirme qu'il a bien reçu toutes les explications et documents nécessaires à sa prise de décision et qu'il maintient son plaidoyer de culpabilité.

Le comité de discipline accepte le dépôt du plaidoyer de culpabilité de l'intimé et demande aux parties de procéder à la preuve sur la sanction quant aux chefs numéro 1b), c), 2b), c) et 3c), d) de la plainte.

**IL EST DONC PROCÉDÉ SUR LA PREUVE SUR LA SANCTION**

Le procureur de l'Ordre des évaluateurs agréés fait entendre comme témoin M. Roger Lefebvre, syndic dudit ordre et plaignant dans la présente cause.

Le syndic, M. Lefebvre indique au comité qu'il a constaté qu'il y avait de nombreuses lacunes dans les dossiers de l'intimé Richard et ce suite à un rapport d'inspection professionnelle effectué par M. Jean-Yves Jacob, président du comité d'inspection professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

M. Jean-Yves Jacob a remis ledit rapport d'inspection professionnelle au syndic le 28 mai 1996 et ce dernier a été déposé sous la cote P-1;

Le syndic indique au comité qu'il y a eu également préparation de formulaires de vérification concernant trois dossiers différents concernant l'intimé soit l'examen de trois rapports préparés par M. Richard concernant Peat, Moss, Plant à Port-Cartier (P-2), une propriété commerciale à construire située sur la rue Mingan à Baie-

Comeau (P-3) et concernant une propriété commerciale située au 179, boul. Lasalle à Baie-Comeau (P-4).

Les trois documents produits sous P-2 à P-4 inclusivement sont fort volumineux contenant au-delà de 160 pages, il s'agit des notes concernant la tenue du cabinet, la tenue des dossiers, la qualité du contenu des dossiers, des lettres de mandat, les rapports préparés par l'intimé ainsi que les plans et des factures relatifs à l'évaluation des propriétés concernées dans la plainte.

A la lecture des trois rapports d'évaluation préparés par l'intimé, le syndic (d'évaluation) a constaté plusieurs lacunes dont notamment: un contenu de type formulaire simplifié, l'absence d'analyse et de rationalisation.

Selon lui, les rapports d'évaluation semblaient être faits pour satisfaire la clientèle de M. Richard qui connaissait bien le milieu et les propriétés évaluées. Lesdits rapports d'évaluations ne respectaient pas les normes et les règlements en vigueur de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Il a constaté également que l'intimé se servait de documents de référence périmés et non mis à jour et qu'il avait sa propre "méthode" d'évaluation. Sans entrer dans tous les détails, le syndic est d'opinion que l'intimé a beaucoup de problèmes dans l'utilisation de la technique du coût, de la technique du revenu et de la rédaction de rapport d'évaluation qui respectent les règlements et les normes en vigueur et que tout évaluateur agréé doit respecter de façon impérative sous peine de sanction.

Le syndic tient à préciser aux membres du comité que l'intimé a été très coopératif lors de l'enquête et qu'il lui a indiqué qu'il était disposé à faire tous les efforts pour rendre ses rapports d'évaluation conformes aux règlements et normes en vigueur.

Quant à la sanction, M. Lefebvre est d'avis qu'une réprimande sur chacun des chefs assortie d'une recommandation pour que l'intimé soit obligé de suivre des cours de perfectionnement lui semble la sanction juste et raisonnable dans la présente cause.

Suite à ses représentations, l'intimé informe le comité qu'il est d'accord pour suivre des cours de formation. Il indique au comité qu'il a pris pour acquis que ses clients connaissaient la propriété ou les propriétés qu'il avait à évaluer et qu'il croyait qu'il n'avait pas à "peaufiner" ses rapports d'évaluation compte tenu que ses clients ne lisaient que la conclusion.

Il ajoute reconnaître ses fautes et vouloir parfaire ses connaissances parce qu'il aime sa profession et qu'il veut donner satisfaction à sa clientèle.

Il mentionne au comité qu'il a perçu en honoraires professionnels pour la préparation des rapports d'évaluation 850.00\$ pour le premier rapport, 450.00\$ pour le deuxième et 450.00\$ pour le troisième.

En terminant, il est d'accord avec le syndic sur la recommandation sur sanction.

Le président du comité a expliqué aux parties que le comité n'est pas lié par les recommandations faites devant lui.

M. Richard est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis 1974 et il n'a pas d'antécédent disciplinaire.

Après avoir longuement délibéré et pris en considération la preuve faite devant lui et toutes les circonstances, le comité de discipline est d'accord pour suivre en partie les recommandations du syndic.

En effet, compte tenu de la nature des infractions et l'aveu même de l'intimé quant au non-respect des règlements et des normes de pratique lors de la préparation de rapports d'évaluation, le comité est d'avis que l'imposition d'une amende semble plus appropriée.

D'ailleurs il est bon de rappeler les principes entourant l'imposition d'une sanction que la Cour d'Appel du Québec avaient énoncés en 1975 dans un arrêt qui est encore souvent cité aujourd'hui, *Bécharde c. Roy*:

*"Les mesures disciplinaires n'ont pas comme but d'infliger une peine aux membres de l'Ordre mais de parer aux dangers que représentent pour le public un membre dont la conduite n'est pas conforme à l'éthique professionnelle."*

Cette idée qu'il ne s'agit pas d'une punition a été reprise régulièrement par le Tribunal des professions:

*"Elle (la sanction) n'a pas pour but de punir le professionnel mais de protéger le public en*

*dissuadant ce professionnel de récidives et en dissuadant les autres membres de sa profession de commettre de semblables infractions."*

Cela est répété en 1993:

*"L'appelant a raison de souligner que le rôle de la sanction disciplinaire n'est pas la punition du professionnel. La jurisprudence du Tribunal est constante à cet égard."*

Les gestes posés par l'intimé sont graves. Le comité est d'opinion que le redressement du comportement de l'intimé, la protection du public et la dissuasion pour que de tels gestes ne se répètent plus exigent l'imposition d'une amende.

Quant à la demande du syndic concernant l'obligation pour l'intimé de suivre des cours de perfectionnement, il est bon de se rappeler l'article 160 du *Code des professions du Québec* 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."*

**PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:**

**Déclare l'intimé coupable des chefs 1, 2 et 3 de la plainte;**

**Impose à l'intimé les sanctions suivantes:**

**Quant au premier chef: une amende de six cents dollars  
(600.00\$)**

**Quant au deuxième chef: une réprimande**

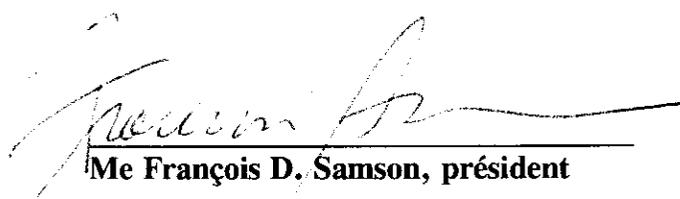
**Quant au troisième chef: une réprimande**

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

- 1) Méthode du coût (5 jours);**
- 2) Méthode du revenu (2 jours);**
- 3) Études de cas (2 jours)**

**lesdits cours étant dispensés par le comité tripartite du  
Ministère des affaires municipales de l'Ordre des évalua-  
teurs 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.**



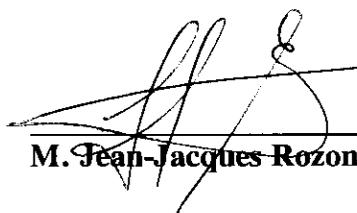
---

**Me François D. Samson, président**



---

**M. Robert Sanche, membre**



---

**M. Jean-Jacques Rozon, membre**

M. André Richard  
Présent et non représenté  
par procureur

Me Nathalie Lanctôt  
Procureur du plaignant