

CANADA

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

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

Plainte No.: 18-99-026

Québec, le 12^e avril 2000

PRÉSENTS

**Me François D. Samson, président
Mme Michèle Leroux, membre
M. Pierre Goudreau, membre**

JACQUES THIBAUT, É.A., en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, ordre professionnel régi par le Code des professions ayant son siège social au 2075, rue Université, bureau 1200, Montréal (Québec) H3A 2L1, district de Montréal

Plaignant

c.

JEAN-YVON BRISSON, évaluateur agréé, exerçant sa profession au 435, rue Sainte-Anne, bureau 201 à Joliette (Québec) J6E 5A1

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a siégé à Montréal le 12 avril 2000 pour entendre et disposer d'une plainte ainsi libellée:

« 1. À Joliette, le ou vers le 7 juin 1996, l'intimé n'a pas mentionné la date de l'évaluation au rapport d'évaluation qu'il a rédigé pour la propriété située au 2690 Chemin des Cascades à St-Damien.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 3.02.09 a) du Code de déontologie des évaluateurs agréés.

2. À Joliette, le ou vers le 11 juin 1996, l'intimé n'a pas mentionné la date de l'évaluation au rapport d'évaluation qu'il a rédigé pour la propriété située au 30 à 36 rue Gaspard à Joliette.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 3.02.09 a) du Code de déontologie des évaluateurs agréés.

3. À Joliette, le ou vers le 14 juin 1996, l'intimé n'a pas mentionné la date de l'évaluation au rapport d'évaluation qu'il a rédigé pour la propriété située au 233 rang Ste-Julie à St-Jean de Matha.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 3.02.09 a) du Code de déontologie des évaluateurs agréés.

4. À Joliette, le ou vers le 17 avril 1996, l'intimé n'a pas mentionné la date de l'évaluation au rapport d'évaluation qu'il a rédigé pour la propriété située au 431, Route 343 à St-Alphonse.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 3.02.09 a) du Code de déontologie des évaluateurs agréés.

5. À Joliette, le ou vers le 31 mai 1996, l'intimé n'a pas mentionné la date de l'évaluation au rapport d'évaluation qu'il a rédigé pour la propriété située au 40 boulevard de l'Industrie à Joliette.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 3.02.09 a) du Code de déontologie des évaluateurs agréés.

6. À Joliette, en mai 1996, l'intimé a procédé à l'évaluation de la propriété mentionnée au paragraphe 5 sans obtenir l'assistance nécessaire alors qu'il n'était pas suffisamment préparé pour effectuer un tel travail d'évaluation.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 3.01.02 et 3.02.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions réglementaires, il a commis dès lors un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés.

7. À Joliette, le ou vers le 4 juin 1996, l'intimé n'a pas mentionné la date de l'évaluation au rapport d'évaluation qu'il a rédigé pour la propriété située sur le lot 566-6, paroisse de St-Ambroise, municipalité de Ste-Marcelline.

8. À Joliette, en juin 1996, l'intimé a écrit son rapport d'évaluation relatif à l'immeuble mentionné au paragraphe 7 de façon à laisser croire que les propriétés considérées afin de déterminer la valeur étaient situées en bordure du lac des Français alors que cette information était inexacte.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2.04, 2.05 et 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions réglementaires, il a commis dès lors un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés.

9. À Joliette, en juin 1996, dans ce même rapport mentionné aux paragraphes 7 et 8, l'intimé a omis d'indiquer que le chemin permanent d'accéder au lac à partir de la propriété qui faisait l'objet du rapport servait également de chemin d'accès à d'autres propriétés.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 3.02.06, 3.02.09 c) et 3.02.09 d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés, et, à défaut d'application de ces dispositions réglementaires, il a commis dès lors un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés. »

Le plaignant est présent et représenté par son procureur, Me Sylvain Généreux.

L'intimé est présent et il déclare ne pas avoir retenu les services d'un avocat pour le représenter.

Le président du comité de discipline a informé l'intimé de ses droits et notamment la possibilité de se faire représenter par un avocat.

Après avoir confirmé qu'il comprenait bien la procédure, la nature des reproches formulés et les conséquences de son plaidoyer, l'intimé a dispensé le comité de discipline de la lecture de la plainte et a enregis-

tré un plaidoyer de culpabilité sur les neuf (9) chefs allégués dans cette dernière.

Le comité de discipline a accueilli le plaidoyer de culpabilité de l'intimé et l'a déclaré coupable des neuf (9) chefs allégués à la plainte.

Par la suite, le procureur du plaignant a déclaré être prêt à faire immédiatement ses représentations sur sanction.

Le président du comité de discipline a expliqué à l'intimé la procédure et après s'être assuré de la bonne compréhension de ses explications et obtenu le consentement de ce dernier, a procédé à l'audition des représentations sur sanction des parties.

ET PROCÉDANT SUR SANCTION

Témoignage de Monsieur Jacques Thibault

Monsieur Thibault est syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et déclare qu'il a été responsable de l'enquête dans la présente affaire.

Il explique que la plainte contre l'intimé origine du comité d'inspection professionnelle.

Monsieur Thibault a procédé au dépôt de :

- Pièce P-1 : attestation de la secrétaire générale de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec que l'intimé est membre depuis le 11 avril 1970 et ce, sans interruption.
- Pièce P-2 : rapports d'évaluation préparés par l'intimé concernant :
 - ❖ Monsieur Yves Allard, propriété commerciale du 40 boulevard de l'Industrie Joliette (valeur marchande mai 1996 – dossier 96-166 VM)
 - ❖ Madame Marie-France Givern, propriété vacante, lot 566-6, cadastre de la Paroisse de Saint-Ambroise, Municipalité de Sainte-Marcelline (valeur marchande mai 1996 – dossier 96-163 VM)
 - ❖ Monsieur Jacques Guay, propriété résidentielle, 2690, chemin des Cascades, Saint-Damien (valeur marchande juin 1996 – dossier 96-180 VM)
 - ❖ Brasserie, Casse-croûte Au Petit Moulin Enr. a/s M. Albany Ayotte, propriété commerciale, 431 Route 343, Saint-Alphonse (valeur marchande avril 1996 – dossier 96-151 VM)
 - ❖ Monsieur Sylvain Breault a/s Groupe Investors, propriété résidentielle, 30 à 36 rue Gaspard Nord, Joliette (valeur marchande juin 1996 – dossier 96-181 VM)

- ❖ Succession Albert Lippé a/s Mme Thérèse Lippé, propriété agricole, 233 Rang Ste-Julie, St-Jean de Matha (valeur marchande juin 1996 – dossier 96-179 VM)
- Pièce P-3 : Extrait du procès-verbal de la réunion du comité d'inspection professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec tenu le 25 novembre 1996.

Monsieur Thibault déclare qu'après avoir analysé les rapports d'évaluation déposés sous la cote P-2 en liasse, il a constaté que l'intimé ne mentionnait jamais la date effective de l'évaluation mais seulement la mention indiquant le mois et l'année de cette dernière.

Relativement au chef 8 de la plainte, le plaignant indique au Comité de discipline qu'à son avis il s'agit du chef le plus grave de la plainte. En effet, il a constaté que l'intimé a rédigé son rapport d'évaluation de façon à laisser croire que les propriétés considérées par ce dernier afin de déterminer la valeur de sa propriété sous étude, étaient situées en bordure du Lac des Français alors que cette information était inexacte. Il réfère le comité de discipline à la page 19 dudit rapport où l'intimé déclare :

« Peu de transactions se rapportent à des ventes de terrains vacants localisés en bordure du rivage du Lac des Français, et conséquemment, nombre de facteurs de correction doivent être appliqués, aux fins d'établir un parallèle de comparaison. Par ailleurs, nous avons relevé, en bordure du rivage de Lac des Français, certaines propriétés construites qui ont

fait l'objet d'une vente ces dernières années, qui nous indique la valeur attribuable au terrain par la technique dite résiduelle, qui consiste à distraire du prix de vente, la valeur attribuable aux bâtisses et aux améliorations apportées à la propriété, laissant ainsi la valeur attribuable au terrain, considéré comme vacant. »

(Nous soulignons)

Il mentionne que l'intimé lui a avoué que lesdites propriétés n'étaient pas en bordure du rivage.

Le syndic adjoint a également relevé quelques autres anomalies dans ledit rapport d'évaluation et notamment à l'annexe « A » de ce dernier où l'intimé ne mentionne pas de numéro d'enregistrement et le nom des propriétaires des terrains construits qu'il a répertoriés pour les fins de son évaluation.

Monsieur Thibault conclue qu'il serait difficile pour quelqu'un qui a ou aurait à consulter ledit rapport de savoir exactement comment le reconstituer.

Au chef numéro 6 de la plainte, le plaignant reproche à l'intimé d'avoir procédé à l'évaluation de la propriété située au 40, boulevard de l'Industrie à Joliette P-2 en liasse sans avoir obtenu l'assistance nécessaire alors qu'il n'était pas suffisamment préparé pour effectuer ce travail.

Il a, au cours de son enquête, consulté le procès-verbal déposé sous (P-3) du comité d'inspection professionnelle de l'Ordre et il a pris

connaissance à la lecture de celui-ci que l'intimé a avoué qu'il n'aurait pas dû accepter le mandat dans ladite affaire.

L'extrait du procès-verbal se lit comme suit :

« François Derome revient au rapport portant sur l'immeuble commercial situé au 40, boul. de l'Industrie.

M. Brisson explique qu'il fait surtout du résidentiel, et qu'il ne fait qu'occasionnellement de ce type d'immeubles commerciaux. Il avait accepté ce mandat à la demande d'une connaissance, M. Yves Allard, pour faire l'évaluation de cet ancien garage Firestone qu'il comptait transformer. Le client voulait un petit rapport pour cet immeuble de près d'un million de dollars. M. Brisson lui a dit qu'il ferait un rapport conventionnel.

Jacques Dubé demande à M. Brisson s'il était à l'aise d'accepter un tel mandat.

M. Brisson affirme que non puisqu'il n'en avait pas fait depuis longtemps. Il explique avoir utilisé une méthode qu'il avait rencontrée dans le passé.

Jacques Dubé lui demande s'il a pensé à consulter un collègue expérimenté dans ce genre de dossier.

M. Brisson reconnaît qu'il aurait dû le faire, mais qu'il ne l'a pas fait. Il a tenté de faire de son mieux en faisant un plan de ventes et en analysant les ventes. Malheureusement, à l'époque, il ne conservait pas ses analyses au dossier une fois le rapport livré. »

(Nous soulignons)

PREUVE DE L'INTIMÉ

Après avoir invité M. Brisson à contre-interroger M. Thibault, ce dernier a déclaré n'avoir rien à ajouter et aucune question à poser.

REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION DU PLAIGNANT

Me Généreux informe le comité de discipline qu'il a mis en garde l'intimé des conséquences de son plaidoyer de culpabilité et qu'après discussion et négociation, les parties en sont venues à une entente pour formuler une recommandation commune relativement aux sanctions qui devraient être imposées dans la présente affaire.

Après avoir bien analysé la preuve et la gravité des infractions, le plaignant recommande une réprimande sur chacun des chefs numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 9.

Quant au chef numéro 8 de la plainte et à la gravité particulière de ce dernier, la recommandation d'une amende de 1,500.00\$ plus le paiement des déboursés comme sanction semble juste et appropriée dans les circonstances.

REPRÉSENTATIONS DE L'INTIMÉ

L'intimé reconnaît qu'il aurait dû indiquer la date (jour) sur ses rapports d'évaluation mais déclare que c'est à la demande des directeurs des institutions financières qu'il l'a fait.

Ces derniers trouvaient que cette pratique leur facilitait la tâche notamment lorsque le prêt hypothécaire demandé était autorisé avant l'obtention du rapport d'évaluation.

L'intimé mentionne qu'il a pratiquement cessé la pratique d'évaluateur agréé.

Monsieur Brisson est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis 1970, il a été admis en vertu de la « clause grand-père ».

Il n'a aucun antécédent disciplinaire. L'intimé se déclare en accord avec la recommandation de sanction bien qu'il trouve l'amende sévère.

DÉCISION

Le comité de discipline reconnaît que M. Brisson a œuvré au sein de la profession depuis plus ou moins 30 ans et ce, sans qu'aucune plainte ne soit formulée contre lui. Il n'en demeure pas moins que la présente plainte reproche à ce dernier des anomalies et des dérogations à la réglementation qui doivent être sanctionnées par le comité de discipline.

Nous croyons et sommes convaincus que l'intimé a agi de bonne foi sans aucune malhonnêteté de sa part.

L'article 3.02.09 a) du Code de déontologie des évaluateurs agréés se lit comme suit :

« 3.02.09 Un rapport d'évaluation doit mentionner les éléments suivants :

a) la date de l'évaluation »

L'intimé a indiqué seulement le mois et l'année dans son rapport d'évaluation sans mentionner le jour, nous sommes d'opinion qu'il aurait dû le faire.

Par ailleurs, le comité de discipline constate que les lettres de transmission desdits rapports sont datées jour, mois, année.

La gravité de cette offense est bien technique à notre avis, mais néanmoins le règlement doit être respecté et la date doit être composée du jour, mois et année.

Relativement aux chefs 6, 8 et 9 de la plainte, le comité de discipline reconnaît qu'il s'agit là d'infractions beaucoup plus importantes et lourdes de conséquences.

En effet, avoir procédé à l'évaluation d'une propriété commerciale sans obtenir de l'assistance alors que de l'aveu même de l'intimé il aurait dû le faire est, même pour une personne remplie de bonnes intentions comme l'intimé, un manquement grave.

Les articles 3.01.02 et 3.02.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés sont ainsi libellés :

« 3.01.02 Avant d'accepter un mandat, l'évaluateur doit tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances, de son expérience ainsi que des moyens dont il dispose. Il

ne doit pas, notamment, entreprendre ou continuer un travail d'évaluation pour lequel il n'est pas suffisamment préparé sans obtenir l'assistance nécessaire.

3.02.02 *L'évaluateur doit éviter toute fausse représentation quant à son niveau de compétence, quant à ses qualifications professionnelles ou quant à l'efficacité de ses propres services et de ceux généralement assurés par les membres de sa profession.*

Si le bien du client l'exige, il doit, sur autorisation de ce dernier, consulter un confrère, un membre d'une autre corporation professionnelle ou une autre personne compétente, ou le diriger vers l'une de ces personnes. »

Également, laisser croire lors de la rédaction de son rapport d'évaluation que des propriétés considérées à titre de comparable étaient situées en bordure du Lac des Français afin de déterminer la valeur de la propriété sous étude alors que cette information était inexacte constitue une façon d'agir hautement répréhensible

Les articles 2.04, 2.05 et 3.02.06 du comité de discipline des évaluateurs agréés sont rédigés ainsi :

« 2.04 *La conduite de l'évaluateur, quel que soit le milieu dans lequel il exerce sa profession, doit être empreinte d'objectivité, de franchise et de droiture.*

2.05 *L'évaluateur ne doit pas, directement ou indirectement, publier ou diffuser un rapport ou des commentaires qu'il sait être faux ou qui sont manifestement faux, notamment à l'égard d'un tribunal, d'un de ses membres, ou d'un organisme public dans*

l'exercice de son pouvoir d'expropriation ou d'évaluation foncière.

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. »

Après avoir analysé la preuve et entendu les représentations sur sanction des parties et considérant :

- la protection du public
- la gravité de l'offense
- les conséquences des actes commis
- l'exemplarité
- l'absence d'antécédent disciplinaire
- le nombre d'années de pratique et l'âge de l'intimé
- le risque de récidive
- le plaidoyer de culpabilité
- l'attitude de l'intimé

POUR TOUS CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE DE L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC :

Accueille le plaidoyer de culpabilité de l'intimé.

Déclare l'intimé coupable des chefs numéros 1 à 9 inclusivement


ET PROCÉDANT SUR SANCTION

Impose à l'intimé et le **condamne à :**

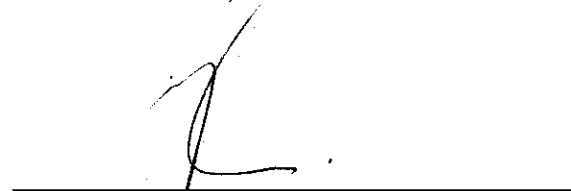
- Sur le chef numéro 1 : une réprimande
- Sur le chef numéro 2 : une réprimande
- Sur le chef numéro 3 : une réprimande
- Sur le chef numéro 4 : une réprimande
- Sur le chef numéro 5 : une réprimande
- Sur le chef numéro 6 : une amende de
750.00\$
- Sur le chef numéro 7 : une réprimande
- Sur le chef numéro 8 : une amende de
750.00\$
- Sur le chef numéro 9 : une réprimande

Condamne l'intimé au paiement de tous les déboursés encourus par la présente affaire.

Accorde à l'intimé un délai de trente (30) jours de la présente décision pour payer les amendes et les déboursés.


Me François D. Samson, président


Michèle Leroux, membre


Pierre Goudreau, membre

Me Sylvain Généreux
Procureur des plaignants

M. Jean-Yvon Brisson
Intimé