

# COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Canada  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2002-036

DATE : 16 mars 2004

---

LE COMITÉ : Me JEAN PÂQUET	Président
M. SYLVAIN BERNÈCHE, É.A.	Membre
Mme FRANCINE GUÉRIN, É.A.	Membre

---

**MICHEL FOURNIER, évaluateur agréé, en sa qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec**

Partie plaignante

c.

**François Guertin, É.A.**

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

Me Sylvain Généreux représente le syndic plaignant.

Me Catherine Mandeville représente l'intimé.

### LA PLAINTÉ

[1] Dans le présent dossier, l'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire dont les chefs sont ainsi libellés :

« 1. À Laval, en mars et en avril 2002, dans le cadre des services professionnels qu'il a rendus en regard d'une propriété située au 8100 Arthur-Sauvé à Laval-Ouest, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) il a rédigé, le ou vers le 25 mars 2002, un rapport d'évaluation à la demande de la venderesse, madame Elaine Pesant, et deux rapports d'évaluation, le ou vers le 2 avril 2002, à la demande de la Banque Nationale, créancière hypothécaire.

En agissant, dans la même affaire, pour deux parties, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 20 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application des dispositions de cet article, il a commis un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions;

b) dans les trois rapports d'évaluation mentionnés au paragraphe 1.a), l'intimé a conclu à trois valeurs différentes alors que les conditions physiques de la propriété et les conditions du marché n'ont pas changé.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2 et 4 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application des dispositions de ces articles, il a commis un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions. »

[2] L'instruction et l'audition de cette plainte disciplinaire ont eu lieu le 8 décembre 2003.

[3] Une séance de délibéré a été tenue le 29 janvier 2004.

[4] Dès le début de l'instruction et de l'audition de cette plainte disciplinaire, l'intimé enregistre un plaidoyer de non-culpabilité sous tous les chefs de la plainte telle que portée.

### **LA PREUVE**

[5] Le comité a entendu les témoignages d'Élaine Pesant, de Charles Gagné et de l'intimé.

**LE TÉMOIGNAGE D'ÉLAINE PESANT**

[6] Du témoignage d'Élaine Pesant, le comité retient principalement ce qui suit.

[7] À l'époque contemporaine aux faits reprochés à l'intimé dans la présente plainte disciplinaire, Élaine Pesant est propriétaire d'un immeuble qui lui sert de résidence principale sis au 8100, boulevard Arthur-Sauvé, à Laval.

[8] Élaine Pesant avait fait construire cette résidence en 1993 ou 1994, son témoignage à l'audience quant à l'année de construction étant différent de la date de construction apparaissant dans le document qu'elle transmettait au syndic de *l'Ordre des évaluateurs agréés*, le 8 mai 2002 (pièce I-2), pour dénoncer les gestes qu'elle reproche à l'intimé.

[9] À l'époque de la construction de sa résidence, Élaine Pesant avait fait appel aux services d'un évaluateur agréé pour l'obtention d'un prêt devant lui permettre de construire sa résidence.

[10] Elle avait alors fait affaires avec François Picard, évaluateur agréé de Picard, Crevier et associés inc.

[11] À la fin novembre 2001, Élaine Pesant décide de vendre sa résidence.

[12] Elle fait alors appel aux services d'un agent immobilier œuvrant sous la bannière Royal LePage Courtier.

[13] Insatisfaite des services de l'agent immobilier, elle décide de mettre fin à son contrat de courtage en février 2002.

[14] Quelque part en mars 2002, son témoignage étant encore distinct à ce chapitre des dates apparaissant dans le document (pièce I-2) qu'elle transmettait au syndic de l'*Ordre des évaluateurs agréés*, le 8 mai 2002, elle fait de nouveau appel aux services de l'évaluateur agréé François Picard, de Picard, Crevier et associés inc.

[15] Elle souhaite alors avoir une évaluation de la valeur marchande de sa propriété.

[16] C'est dans le cadre de cette démarche que l'intimé lui est référé, l'évaluateur agréé François Picard lui indiquant que l'intimé était celui qui connaissait le mieux le secteur où se trouvait sa propriété.

[17] Elle a donc obtenu un rendez-vous avec l'intimé.

[18] Suite à ce rendez-vous, un autre employé de Picard, Crevier et associés inc. s'est présenté à sa résidence aux fins notamment d'y prendre des photos.

[19] À la même époque, après avoir remercié son agent immobilier, le témoin explique avoir offert elle-même sa propriété par Internet, indiquant aux potentiels acheteurs que le prix demandé pour sa résidence serait celui fixé par un évaluateur agréé.

[20] Le 23 mars 2002, sa résidence est visitée par Charles Gagné.

[21] Celui-ci manifeste de l'intérêt pour la propriété et rappelle après sa visite, dans le courant de la soirée de ce 23 mars 2002, pour lui présenter une offre verbale.

[22] Il offre alors de payer la somme de 135 000 \$ pour la propriété.

[23] Au moment de cette offre, Éleine Pesant ignore la valeur estimée par l'intimé, dont elle n'a pas encore reçu le rapport d'évaluation.

[24] Elle communique donc avec l'intimé, qui lui indique que son évaluation est de l'ordre de 118 000 \$.

[25] On verra de fait que dans son rapport d'évaluation transmis à l'attention d'Éleine Pesant (pièce P-3), l'intimé évalue la résidence de celle-ci à la somme de 117 000 \$.

[26] Éleine Pesant est étonnée de cette évaluation à 118 000 \$ et fait part à l'intimé du fait qu'elle a reçu une offre verbale de 135 000 \$ au cours des dernières heures pour l'achat de sa résidence.

[27] Lors de son témoignage, elle affirme que l'intimé l'aurait alors fortement encouragée à accepter cette offre.

[28] Voici comment elle rapporte les propos de l'intimé en regard de l'offre reçue : « Il m'a dit « de sauter dessus » ».

[29] Sur la foi des représentations de l'intimé, Éleine Pesant explique avoir accepté dans les heures qui ont suivi, une offre de 137 000 \$ pour sa résidence.

[30] Après avoir accepté cette offre de 137 000 \$, Éleine Pesant reçoit par courrier le rapport d'évaluation de l'intimé qui établie la valeur marchande de sa résidence à 117 000 \$ (pièce P-3) au 18 mars 2002.

[31] Ce rapport d'évaluation est signé par l'intimé le 25 mars 2002 (pièce P-3).

[32] Éline Pesant explique avoir eu par la suite des échanges avec son acheteur Charles Gagné, qui lui aurait fait part du fait qu'il avait obtenu un rapport d'évaluation préparé par l'intimé qui estimait la valeur marchande de la résidence à 122 000 \$ (pièce P-1) au 1<sup>er</sup> avril 2002.

[33] Ce rapport d'évaluation est signé par l'intimé le 2 avril 2002 (pièce P-1).

[34] Éline Pesant affirme alors avoir été surprise de cette évaluation, puisque l'on constatait une différence de 5 000 \$ entre les deux (2) évaluations réalisées à quelques jours d'intervalle.

[35] Elle se plaint de cette situation auprès de l'intimé.

[36] Elle apprend par ailleurs de son acheteur Charles Gagné que ce dernier n'est pas plus satisfait de la situation, puisqu'il espérait obtenir une évaluation plus élevée de la propriété dans le cadre de sa démarche pour les fins d'obtention d'un prêt hypothécaire.

[37] L'acheteur Charles Gagné l'informe par ailleurs qu'il s'est lui-même plaint auprès de l'intimé.

[38] Or, quelle ne fut pas la surprise d'Éline Pesant d'apprendre que suite aux revendications de son acheteur Charles Gagné auprès de l'intimé, un nouveau rapport d'évaluation est transmis par l'intimé à Charles Gagné, établissant cette fois-ci la valeur marchande de la propriété à 135 500 \$ (pièce P-2) au 1<sup>er</sup> avril 2002.

[39] Le rapport d'évaluation est signé par l'intimé le 2 avril 2002 (pièce P-2).

[40] C'est dans ce contexte particulier qu'Élaine Pesant affirme alors avoir dénoncé la situation auprès du syndic de l'Ordre en transmettant à son attention, le 8 mai 2002, un formulaire de demande d'enquête et de conciliation (pièce I-2)

### **LE TÉMOIGNAGE DE CHARLES GAGNÉ**

[41] Du témoignage de Charles Gagné, le comité retient principalement ce qui suit.

[42] Le témoignage de Charles Gagné vient, à toutes fins pratiques, corroborer les affirmations d'Élaine Pesant.

[43] De façon plus spécifique, ce dernier, alors employé de la Banque Nationale du Canada, requiert auprès d'icelle un prêt hypothécaire pour l'achat de la résidence qu'il avait promis d'acheter d'Élaine Pesant.

[44] La Banque Nationale du Canada a alors requis les services de l'intimé pour la préparation d'un rapport d'évaluation avant de consentir le prêt.

[45] Une fois complété, le rapport d'évaluation de l'intimé (pièce P-1) a été acheminé à Charles Gagné par son employeur.

[46] Le témoin explique qu'il était insatisfait du rapport de l'intimé qui établissait la valeur marchande de la propriété à 122 000 \$. Il déclare qu'il s'en est plaint auprès de l'intimé et qu'il a informé ce dernier de son intention de se plaindre des services reçus auprès de la Banque Nationale du Canada, son employeur.

[47] Le témoin affirme alors avoir reçu par la suite une nouvelle évaluation de la résidence, la valeur de celle-ci établie à 135 500 \$ étant constatée dans le rapport d'évaluation de l'intimé daté du 1<sup>er</sup> avril 2002 (pièce P-2).

### **LE TÉMOIGNAGE DE L'INTIMÉ**

[48] Du témoignage de l'intimé, le comité retient principalement ce qui suit.

[49] L'intimé explique avoir procédé à l'ouverture de deux (2) dossiers pour fins d'évaluation.

[50] Le premier mandat (pièce I-3) est celui confié par Éline Pesant pour l'estimation de la valeur marchande de sa propriété.

[51] Le second mandat (pièce I-4) est celui confié par la Banque Nationale du Canada, suite à la demande de prêt hypothécaire requise d'icelle par Charles Gagné.

[52] L'intimé explique avoir signé le rapport d'évaluation transmis à Éline Pesant le 25 mars 2002 (pièce P-3), établissant alors la valeur marchande de la propriété de cette dernière à 117 000 \$ au 18 mars 2002.

[53] L'intimé explique par ailleurs avoir signé, le 2 avril 2002, le rapport d'évaluation transmis à l'attention de la Banque Nationale du Canada (pièce P-1), établissant la valeur de la propriété à 122 000 \$ au 1<sup>er</sup> avril 2002.

[54] L'intimé explique enfin avoir signé, le 2 avril 2002, le rapport d'évaluation transmis à l'attention de la Banque Nationale du Canada (pièce P-2), établissant la valeur marchande de la propriété à 135 500 \$ au 1<sup>er</sup> avril 2002.



[55] Questionné en regard de la transmission des rapports d'évaluation à l'intention de la Banque Nationale du Canada (pièces P-1 et P-2), l'intimé affirme que le rapport d'évaluation (pièce P-2) constitue un amendement au rapport d'évaluation (pièce P-1) et qu'à toutes fins pratiques, seul le rapport d'évaluation estimant la valeur marchande de la propriété à 135 500 \$ (pièce P-2) doit être retenu.

[56] Appelé à commenter les différences entre les valeurs marchandes estimées dans les rapports d'évaluation (pièces P-1, P-2 et P-3), dans un aussi court laps de temps, soit du 18 mars au 1<sup>er</sup> avril 2002, l'intimé explique ce qui suit.

[57] Très familier avec le secteur où se trouve la propriété, puisqu'il y travaille depuis de nombreuses années, l'intimé affirme avoir adopté une approche conservatrice pour les fins du mandat confié par Éline Pesant, ce secteur de la ville de Laval étant moins actif et surtout, en tenant compte de la localisation de la propriété évaluée.

[58] De fait, d'arguer l'intimé, cette propriété à vocation résidentielle unifamiliale, est située sur un boulevard fort achalandé, justifiant à ses yeux, malgré la qualité physique de la construction et des matériaux utilisés, une désuétude économique notable.

[59] C'est ainsi que son rapport d'évaluation établit la valeur marchande de la propriété, au 18 mars 2002, à 117 000 \$ (pièce P-3).

[60] Appelé à procéder à l'évaluation de la valeur marchande de cette propriété dans le cadre d'un nouveau mandat confié cette fois-ci par la Banque Nationale du Canada, et après s'être assuré que les conditions physiques de la propriété n'avaient pas changé, l'intimé établit dans son rapport d'évaluation (pièce P-1) la valeur de la propriété à 122 000 \$ au 1<sup>er</sup> avril 2002.

[61] Il explique la différence entre son rapport d'évaluation (pièce P-3) et le rapport d'évaluation (pièce P-1) ainsi.

[62] Le mandat, confié par la Banque Nationale du Canada, fait état d'une demande de prêt de l'ordre de 102 750 \$ (pièce I-4).

[63] Prenant pour acquis que le montant du prêt requis constitue 75% de la valeur de la propriété, un calcul simple l'amène à conclure que cette propriété devrait être évaluée autour de 137 000 \$ afin de justifier un tel montant d'emprunt.

[64] Après avoir discuté avec ses collègues, l'intimé explique avoir décidé de majorer les comparables avec un « facteur temps » de 7% annuellement pour justifier ainsi l'augmentation de 5 000 \$ de l'évaluation faite quelques jours plus tôt dans le cadre du mandat confié par Élane Pesant.

[65] C'est après avoir reçu l'appel de Charles Gagné, insatisfait du rapport d'évaluation établissant à 122 000 \$ la valeur marchande de la propriété (pièce P-1), que l'intimé décide, après avoir consulté de nouveau ses collègues, d'établir la valeur marchande de cette propriété à 135 500 \$.

[66] Le rapport d'évaluation (pièce P-2) portant la même date de signature que le rapport d'évaluation (pièce P-1) établit la valeur marchande de la propriété à 135 500 \$ au 1<sup>er</sup> avril 2002.

[67] Pour majorer ainsi la valeur marchande de la propriété, l'intimé affirme n'avoir pas été influencé de quelque manière que ce soit par les plaintes de Charles Gagné.

[68] Il affirme plutôt avoir décidé de reconsidérer son évaluation.

[69] Après discussion avec ses collègues, il prend en compte de nouveaux comparables, estime le taux unitaire du terrain à 6 \$ plutôt que 5 \$ et modifie sa perception concernant la localisation en diminuant les ajustements ayant trait au voisinage.

[70] Le résultat de cet exercice amène à établir la valeur marchande de la propriété à 135 500 \$.

[71] Contre interrogé par le procureur du syndic plaignant, l'intimé affirme qu'il n'a en aucun temps informé Éleine Pesant du mandat qu'il avait reçu de la Banque Nationale du Canada.

[72] Il affirme de plus ne pas avoir informé la Banque Nationale du Canada du fait qu'il avait récemment reçu mandat d'Éleine Pesant pour procéder à l'évaluation de la propriété.

[73] Il affirme de plus ne pas avoir donné d'explications à la Banque Nationale du Canada au moment de la transmission des rapports d'évaluation (pièces P-1 et P-2); en d'autres termes, au moment de sa transmission, le rapport d'évaluation (pièce P-2) n'est pas accompagné d'une lettre expliquant que ce rapport d'évaluation (pièce P-2) constitue un amendement au rapport d'évaluation (pièce P-1) transmis précédemment.

[74] Les témoignages d'Éleine Pesant, de Charles Gagné et de l'intimé associés à la preuve documentaire constituent l'essentiel de la preuve dans le présent dossier.

## **REPRÉSENTATIONS DES PROCUREURS DES PARTIES**

### **REPRÉSENTATIONS DU PROCUREUR DU SYNDIC PLAIGNANT**

[75] Le procureur du syndic plaignant conclut à la culpabilité de l'intimé sous tous les chefs de la plainte telle que portée.

[76] À défaut de contravention à l'article 20 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* sous le chef 1 a) et à défaut de contravention aux dispositions des articles 2 et 4 dudit *Code de déontologie* sous le chef 1 b), le procureur du syndic plaignant conclut dans les deux cas en ce que les gestes reprochés à l'intimé constituent un acte dérogoratoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession, tel que prévu à l'article 59.2 du *Code des professions*.

### **REPRÉSENTATIONS DE LA PROCUREURE DE L'INTIMÉ**

[77] Invoquant, d'entrée de jeu, les règles de base reliées au fardeau de la preuve et à la qualité de la preuve, la procureure de l'intimé soumet que ce dernier devrait être acquitté sous tous les chefs de la plainte portée contre lui.

[78] De façon plus spécifique, la procureure de l'intimé argue, en regard du chef 1 a), que l'article 20 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* ne peut trouver application, puisque dans le présent dossier, l'intimé n'a pas agi dans « la même affaire », ce dernier bénéficiant de deux (2) mandats distincts, l'un avec Elaine Pesant et l'autre avec la Banque Nationale du Canada.

[79] En d'autres termes et pour reprendre le dispositif de l'article 20 du *Code de déontologie* précité, il ne s'agit pas « de la même affaire ».

[80] La procureure de l'intimé argue de plus sous le chef 1 a) qu'à défaut d'application de l'article 20 du *Code de déontologie* précité, l'article 59.2 du *Code des professions* ne peut trouver lui non plus application, puisque le geste reproché à l'intimé sous ce chef ne constitue pas un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

[81] La procureure de l'intimé argue de plus, en regard du chef 1 b), que les articles 2 et 4 du *Code de déontologie* précité ne peuvent trouver application, puisque l'on ne peut reprocher à l'intimé d'avoir fait défaut de s'acquitter de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité, d'avoir omis de fournir des services professionnels de qualité, pas plus que l'on ne peut lui reprocher d'avoir fait défaut de respecter les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art.

[82] De façon plus spécifique, en regard du chef 1 b), la procureure de l'intimé ajoute qu'une preuve par expert est nécessaire pour conclure au non respect des normes de pratique généralement reconnues et des règles de l'art.

[83] La procureure de l'intimé argue enfin, sous le chef 1 b), qu'à défaut d'application des articles 2 et 4 du *Code de déontologie* précité, l'article 59.2 du *Code des professions* ne peut trouver lui non plus application, puisque le geste reproché à l'intimé sous ce chef ne constitue pas un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

### **AUTORITÉS CITÉES**

[84] Au soutien de leurs représentations, les procureurs des parties citent les autorités suivantes :

- *Malo c. Ordre des infirmières et infirmiers du Québec*, 2003 QCTP 132;
- *Béliveau c. Comité de discipline du Barreau du Québec (C.A.)*, [1992] R.J.Q. 1822 à 1829;
- *Audioprothésistes (Ordre professionnel des) c. Forget*, [2001] D.D.O.P. 3 à 8;
- *Mongrain c. Infirmières*, 1999 QCTP 36;
- *Médecins c. Beaudoin*, 1999 QCTP 81;
- *Tribunal – Médecins – 2*, [1975] D.D.C.P. 77-87;
- *Chartrand c. 124152 Canada inc.*, 505-02-002698-938, 27 mars 1995, référence 95-1065;
- *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire, 2003*, 191 Service de la formation permanente Barreau du Québec, Éditions Yvon Blais, 58-60;
- *Centre de recherche en droit public, Traité de droit de la santé et des services sociaux*, Andrée Lajoie, Patrick A. Molinari, Jean-Marie Auby, 1981 Les Presses de l'Université de Montréal, 521-524;
- *Le droit disciplinaire des corporations professionnelles*, Mario Goulet, Les Éditions Yvon Blais inc., 64-67;
- *Gonshor c. Morin, ès qualités (dentiste)*, 2001 QCTP 32;
- *Comité – Médecins – 13*, [1982] D.D.C.P. 121 à 126;
- *La discipline professionnelle au Québec, principes législatifs, jurisprudentiels, et aspects pratiques*, Sylvie Poirier, Les Éditions Yvon Blais inc., 32-53, 94-101, 132-155;
- *Vézina, ès qualités (médecins) c. Synnott*, 24-02-00553, 7 août 2003;
- *Comptables agréés (Corp. professionnelle des) c. Charbonneau*, [1991] D.D.C.P. 29 à 33;

## **DISCUSSION**

### **CHEF 1 a)**

[85] Le chef 1 a) de la plainte reproche à l'intimé d'avoir contrevenu au dispositif de l'article 20 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et, à défaut d'application des dispositions de cet article, d'avoir commis un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession suivant l'article 59.2 du *Code des professions*.

[86] Le comité croit utile de reproduire ci-après l'article 20 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même que l'article 59.2 du *Code des professions*.

**Article 20**

« L'évaluateur ne doit généralement agir, dans la même affaire, que pour une partie.

Si ses devoirs professionnels exigent qu'il agisse autrement, notamment à titre d'arbitre ou d'amiable compositeur, l'évaluateur doit préciser à toutes les parties intéressées la nature de ses fonctions ou de ses responsabilités et les tenir informées qu'il cessera d'agir si la situation devient inconciliable avec son devoir d'indépendance. »

**Article 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. »

[87] L'article 20 du *Code de déontologie* précité est contenu dans la section III dudit code traitant du désintéressement et de l'indépendance de l'évaluateur agréé en regard de ses devoirs envers les clients.

[88] L'utilisation du terme « généralement » dans le dispositif de l'article 20 laisse entendre que l'affirmation contenue dans cet article peut souffrir des exceptions.

[89] Le libellé de cet article 20 prévoit de plus que l'empêchement d'agir est assujéti à « la même affaire ».

[90] La procureure de l'intimé soumet, dans un premier temps, que les gestes reprochés à l'intimé dans ce dossier ne sont pas reliés « à la même affaire » et dans un second temps, même dans l'hypothèse où le comité en arrivait à la conclusion qu'il s'agit « de la même affaire », que l'article 20 n'empêche que « généralement » l'évaluateur d'agir ainsi.

[91] Le comité entend d'abord disposer du second élément de l'argument de la procureur de l'intimé.

[92] Le deuxième alinéa de l'article 20 explique en quelque sorte, l'utilisation du terme « généralement ».

[93] De façon plus spécifique, l'exception contenue au deuxième alinéa de l'article 20 explique et justifie l'emploi du terme « généralement » au premier alinéa de cet article.

[94] Quant au premier élément de l'argument de la procureure de l'intimé, il réside dans l'affirmation de celle-ci qu'il ne s'agit pas « de la même affaire ».

[95] En effet, selon la procureure de l'intimé, ce dernier a reçu deux (2) mandats distincts, le premier pour l'évaluation de la valeur marchande de la résidence par sa propriétaire, Élane Pesant, et le second obtenu auprès de la Banque Nationale du Canada pour fins d'évaluation de la même résidence en regard d'un prêt hypothécaire requis auprès d'icelle par Charles Gagné.

[96] Quant au procureur du syndic plaignant, il argue qu'il s'agit « de la même affaire » et qu'en conséquence, l'intimé doit être déclaré coupable de l'infraction prévue à l'article 20 du *Code de déontologie* précité.

[97] Qu'en est-il?

[98] L'article 20 du *Code de déontologie* précité est contenu, nous le réitérons, dans la section III dudit code.



[99] L'ensemble des dispositions de cette section III fait référence « au client » de l'évaluateur.

[100] Seul l'article 20 fait référence dans son libellé à « une partie » plutôt qu'à « un client ».

[101] Cela dénote, de l'avis du comité, que la portée de l'article 20 se veut plus large, avec pour conséquence que l'empêchement d'agir ne se limite pas qu'aux seuls mandants ou clients de l'évaluateur agréé.

[102] Dans le présent dossier, nous sommes en présence d'un vendeur (Élaine Pesant, d'un acheteur (Charles Gagné) et d'un prêteur (Banque Nationale du Canada).

[103] La procureure de l'intimé prétend que la vente était conclue après l'acceptation de l'offre de l'acheteur.

[104] Le comité ne partage pas cet avis.

[105] On sait que les ventes sont généralement sujettes à l'obtention d'un financement.

[106] De l'avis du comité, le vendeur, l'acheteur et le prêteur sont alors tous parties à une même transaction.

[107] Le tout s'est déroulé dans un court laps de temps.

[108] Au surplus, est-il utile de rappeler que c'est suite aux représentations de l'acheteur emprunteur que l'intimé a reconsidéré son évaluation?

[109] Tenant compte de ce qui précède, l'intimé sera reconnu coupable, sous le chef 1 a), de l'infraction contenue à l'article 20 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

### **CHEF 1 b)**

[110] Le chef 1 b) de la plainte reproche à l'intimé d'avoir contrevenu au dispositif des articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et, à défaut d'application des dispositions de ces articles, d'avoir commis un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession suivant l'article 59.2 du *Code des professions* déjà cité.

[111] Le comité croit utile de reproduire ci-après les articles 2 et 4 du *Code de déontologie* précité.

### **Article 2**

« L'évaluateur doit s'acquitter de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité.

Il doit fournir des services professionnels de qualité. »

### **Article 4**

« L'évaluateur doit exercer sa profession en respectant les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art. »

[112] Les articles 2 et 4 du *Code de déontologie* précité sont contenus dans la section I dudit code traitant de la compétence et de l'intégrité de l'évaluateur agréé dans le cadre de sa relation envers ses clients, la profession et le public.

[113] L'article 2 précité prévoit que l'évaluateur agréé doit s'acquitter de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité.

[114] Le même article prévoit de plus que l'évaluateur agréé doit fournir des services professionnels de qualité.

[115] Dans le présent dossier, peut-on reprocher une ou des contraventions à cet article?

[116] La procureure de l'intimé répond par la négative à cette question.

[117] En effet, elle argue que l'intimé a fourni des services professionnels de qualité, tout en s'acquittant de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité.

[118] Au soutien de ses représentations, la procureure de l'intimé soumet qu'en agissant comme il l'a fait, l'intimé a démontré compétence et intégrité.

[119] Accepter de se remettre en question et de corriger le tir s'il y a lieu, d'ajouter la procureure de l'intimé, est faire preuve de professionnalisme.

[120] On peut aisément concevoir que l'intimé ait pu présenter des problèmes de compétence en signant trois (3) rapports d'évaluation distincts dans un aussi court laps de temps, comme il l'a fait dans le présent dossier.

[121] Cependant, lors de son témoignage, l'intimé a expliqué les raisons qui ont milité en faveur des modifications à ses rapports d'évaluation; l'on ne saurait, dans les circonstances, lui reprocher un manque de compétence.

[122] Peut-on par ailleurs lui reprocher un manque d'intégrité?

[123] Le fait de ne pas avoir dénoncé auprès de l'institution prêteuse le mandat qu'il avait reçu quelques semaines plus tôt pourrait-il être associé à un manque d'intégrité?

[124] De la même façon, le fait de ne pas avoir informé Élane Pesant du résultat de l'évaluation faite auprès de l'institution prêteuse pourrait-il être associé à un manque d'intégrité?

[125] La preuve ne permet pas de conclure en ce sens.

[126] Certes, l'intimé aurait dû informer l'institution prêteuse de son récent mandat avec Élane Pesant, de la même façon qu'il aurait dû informer cette dernière des modifications apportées à l'évaluation de sa résidence dans les rapports qu'il transmet à l'institution prêteuse.

[127] Par ailleurs, peut-on conclure au fait que l'intimé n'a pas exercé sa profession en respectant les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art comme l'impose l'article 4 du *Code de déontologie* précité?

[128] On pourrait concevoir aisément qu'un évaluateur agréé qui réalise trois (3) rapports d'évaluation distincts pour la même résidence dans un aussi court laps de temps, alors que les conditions n'ont pas changé, puisse faire l'objet de reproches quant au respect des normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art.

[129] Encore faudrait-il, comme le plaide avec pertinence la procureure de l'intimé, que la preuve de ces normes de pratique généralement reconnues et des règles de l'art ait été établie par le syndic plaignant.

[130] Au surplus, cette preuve doit se faire par expert.

[131] Malgré une jurisprudence constante à cet effet, le procureur du syndic plaignant prétend en présence d'une situation aussi évidente que celle qui prévaut dans le présent dossier, que la preuve par expert n'est pas nécessaire.

[132] En effet, d'arguer le procureur du syndic plaignant, le fait de produire trois (3) rapports d'évaluation distincts pour une même résidence, alors que les conditions n'ont pas changé et ce, dans un aussi court laps de temps, devrait permettre à un comité de discipline de conclure à une contravention à l'article 4 du *Code de déontologie* sans qu'il soit besoin de faire la preuve par expert des normes de pratique généralement reconnues et des règles de l'art.

[133] Cet argument est invitant et le comité reconnaît qu'en certaines circonstances, la preuve par expert pourrait ne pas être nécessaire.

[134] Cependant, le reproche principal fait à l'intimé, sous ce chef 1 b), réside dans le fait qu'il a omis d'aviser l'institution prêteuse d'un précédent mandat avec Elaine Pesant, de ne pas avoir informé cette dernière des modifications apportées à l'évaluation de sa résidence dans les rapports qu'il a transmis à l'institution prêteuse et enfin, de ne pas avoir avisé cette dernière du fait que le deuxième rapport qu'il lui transmettait constituait un amendement au précédent.

[135] En d'autres termes, l'intimé a péché par omission.

[136] La preuve entendue décrivant les circonstances particulières à cette affaire ne permet pas de conclure, de l'avis du comité, à une contravention aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

[137] On sait par ailleurs que lorsqu'aucune disposition de la Loi ou des règlements ne prévoit d'infraction spécifique en regard d'une conduite qui, par ailleurs, comme dans le présent cas, peut être répréhensible, le libellé plus général de l'article 59.2 du *Code des professions* habilite le comité de discipline à sanctionner semblable conduite.

[138] Le comité est de fait d'avis que la conduite de l'intimé, en regard des omissions décrites précédemment, constitue un acte dérogatoire qui porte atteinte à l'honneur et à la dignité de la profession, le tout en contravention de l'article 59.2 du *Code des professions*.

[139] Ce faisant, en effet, l'intimé a laissé circuler, sans autres explications auprès des principaux intéressés, trois (3) rapports d'évaluation concluant à des valeurs différentes pour une même résidence dans un court laps de temps, alors que les conditions n'avaient pas changé.

[140] C'est pourquoi, l'intimé sera reconnu coupable d'avoir, par ce comportement, porté atteinte à l'honneur et à la dignité de sa profession.

### **DÉCISION**

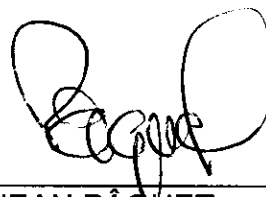
#### **EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ, UNANIMEMENT :**

**Sous le chef 1 a) :**

**DÉCLARE** l'intimé coupable de l'infraction prévue à l'article 20 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*;

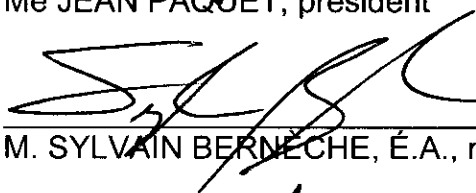
**Sous le chef 1 b) :**

**DÉCLARE** l'intimé coupable d'avoir eu une conduite qui constitue un acte dérogatoire portant atteinte à l'honneur et à la dignité de la profession en contravention de l'article 59.2 du *Code des professions*.



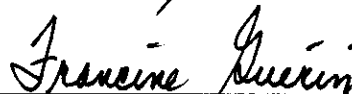
---

Me JEAN PÂQUET, président



---

M. SYLVAIN BERNECHE, É.A., membre



---

Mme FRANCINE/GUÉRIN, É.A., membre

Me Sylvain Généreux  
Procureur de la partie plaignante

Me Catherine Mandeville  
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 8 décembre 2003