

COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2002-037

DATE : 19 mars 2003

LE COMITÉ : Me Jean Pâquet	Président
M. Roger Leclerc, É.A.	Membre
M. Robert Sanche, É.A.	Membre

PIERRE MARCHAND, évaluateur agréé, en sa qualité de syndic ad hoc de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Partie plaignante

c.

LÉONARD FITZGÉRALD, évaluateur agréé

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

Me Patrice Guay agit pour le syndic ad hoc plaignant en son absence.

Me Jean-Paul Michaud agit pour 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 Québec, le ou vers le 19 avril 1995, dans un rapport relatif à un immeuble assujéti aux dispositions de la Loi sur la protection du territoire agricole, L.R.Q. c. P-41.1, a exprimé une opinion sans avoir effectué, ou fait effectuer par une personne sous sa supervision, de vérifications auprès de la *Commission de la protection du territoire agricole du Québec* quant aux restrictions légales à l'utilisation de l'immeuble-objet, contrevenant à l'article

3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréé (R.R.Q. c. C-26, r.91) et/ou aux règles générales de pratique applicables à l'exercice de la profession d'évaluateur agréé;

2. À Québec, le ou vers le 19 avril 1995, dans un rapport relatif à un immeuble, a exprimé une opinion sans avoir une connaissance complète des faits pertinents, notamment l'utilisation effective de l'immeuble-objet et l'identité du propriétaire, contrevenant à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréé (R.R.Q. c. C-26, r.91) et/ou aux règles générales de pratique applicables à l'exercice de la profession d'évaluateur agréé;

3. À Québec, le ou vers le 19 avril 1995, a signé un rapport ne comprenant pas une description complète de l'immeuble-objet et un exposé précis des situations factuelles pouvant affecter les conclusions de son rapport, notamment en regard des restrictions d'usage effectives, contrevenant aux articles 3.02.09 c) et d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. c. C-26, r.91) et/ou aux règles générales de pratique applicables à l'exercice de la profession d'évaluateur agréé;

4. À Québec, le ou vers le 19 avril 1995, a signé un rapport contenant des informations fausses ou manifestement erronées, notamment en regard de l'utilisation de l'immeuble-objet et date du rapport, contrevenant à l'article 2.05 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. c. C-26, r.91) et/ou aux règles générales de pratique applicables à l'exercice de la profession d'évaluateurs agréés;

5. À Québec, le ou vers le 19 avril 1995, a signé un rapport contenant des informations fausses ou manifestement erronées, notamment en regard de l'utilisation optimale de l'immeuble-objet, à savoir *usage résidentiel*, contrevenant à l'article 2.05 du Code de déontologie des évaluateurs agréé (R.R.Q. c. C-26, r.91) et/ou aux règles générales de pratique applicables à l'exercice de la profession d'évaluateurs agréés;

6. À Québec, entre le 4 et le 19 avril 1995, préparé et signé un rapport incomplet, non conforme aux normes

généralement applicables et susceptible de miner la confiance du public envers la profession d'évaluateurs agréés, contrevenant à l'article art. 59.2, Code des professions, L.R.Q. c. C-26; »

[2] L'instruction et l'audition de cette plainte disciplinaire ont eu lieu le 27 février 2003.

[3] Dès le début de l'instruction et de l'audition de la plainte, le procureur du syndic ad hoc plaignant présente une requête aux fins d'amender la plainte.

[4] De façon plus spécifique, l'amendement requis porte sur le numéro de la plainte qui devrait se lire 18-2002-037 plutôt que 010201PM.

[5] Le procureur de l'intimé consent à cette requête.

[6] Tenant compte du dispositif de l'article 145 du *Code des professions*, des représentations des parties et du consentement du procureur de l'intimé, le comité, séance tenante et unanimement, fait droit à l'amendement requis, de telle sorte que la plainte amendée porte le numéro 18-2002-037 plutôt que 010201PM.

[7] L'intimé enregistre alors un plaidoyer de culpabilité sous le deuxième chef de la plainte amendée et des plaidoyers de non-culpabilité sous les chefs 1, 3, 4, 5 et 6 de la plainte amendée.

[8] Le comité, séance tenante et unanimement, déclare l'intimé coupable sous le deuxième chef de la plainte amendée.

[9] Le procureur du syndic ad hoc plaignant requiert ensuite le comité d'autoriser le retrait des chefs 1, 3, 4, 5 et 6 de la plainte amendée.

[10] Au soutien de cette requête, le procureur du syndic ad hoc plaignant soumet que les gestes reprochés à l'intimé sont bien résumés sous le deuxième chef de la plainte amendée pour lequel l'intimé a enregistré un plaidoyer de culpabilité et que conformément à l'enseignement du Tribunal des professions, notamment dans l'affaire *Notaires c. Cyr*, il y a lieu d'éviter les condamnations multiples, les gestes reprochés dans les chefs 1, 3, 4, 5 et 6 étant étroitement reliés à ceux invoqués sous le deuxième chef.

[11] Le procureur du syndic ad hoc plaignant ajoute de plus, au soutien de ses représentations, que des suggestions communes pourront être faites par les procureurs en regard de la sanction, une fois le retrait des chefs autorisé.

[12] Le procureur de l'intimé ne s'oppose évidemment pas aux retraits requis.

[13] Tenant compte des représentations des procureurs des parties, le comité est d'avis que les retraits requis serviront bien les fins de la justice.

[14] C'est pourquoi, le comité, séance tenante et unanimement, autorise le retrait des chefs 1, 3, 4, 5 et 6 de la plainte amendée.

[15] Les procureurs se déclarent alors prêts à procéder à leurs représentations sur sanction.

[16] Constatant l'absence du syndic ad hoc plaignant, le comité désire s'assurer que ce dernier renonce au délai prévu à l'article 150 alinéa 2 du *Code des professions*, que le comité croit utile de reproduire ci-après.

Article 150

« Si l'une des parties est absente lorsque le comité déclare l'intimé coupable, le secrétaire lui signifie un avis de cette déclaration par courrier recommandé ou certifié dans les dix jours. »

[17] Interpellé à ce sujet par le comité, le procureur du syndic ad hoc plaignant déclare s'être assuré auprès de son client qu'il renonçait au délai prévu à l'article 150 du *Code des professions* précité et être autorisé à procéder immédiatement sur sanction.

[18] Avant de ce faire cependant, les procureurs des parties procèdent à l'administration de leurs preuves respectives.

LA PREUVE

[19] Dans le cas du procureur du syndic ad hoc plaignant, cette preuve se résume par le dépôt de divers documents alors que de son côté, le procureur de l'intimé fait entendre ce dernier tout en déposant aussi divers documents.

[20] Le témoignage de l'intimé associé à la preuve documentaire, constituent l'essentiel de la preuve dans le présent dossier.

[21] Le comité retient de l'ensemble de la preuve ce qui suit.

[22] L'intimé, âgé de 63 ans, est évaluateur agréé inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés de façon ininterrompue depuis le 11 avril 1970 (pièce R-6).

[23] Au printemps 1995, les services de l'intimé sont requis pour procéder à l'évaluation d'un terrain vacant sis en la paroisse St-François de l'Île d'Orléans.

[24] L'intimé procède alors à son expertise et réalise son rapport d'évaluation (pièce R-1) le 19 avril 1995.

[25] À la page 13 dudit rapport d'évaluation (pièce R-1), il apparaît l'inscription suivante sous la rubrique « Zonage en vigueur » : Résidentiel unifamilial, bifamilial et para-agricole.

[26] Or, il est admis par les parties que le zonage alors en vigueur était exclusivement agricole.

[27] Au surplus, le rapport d'évaluation (pièce R-1) indique Pascal Picard comme propriétaire du terrain vacant, alors qu'il est admis par les parties que la propriété dudit terrain vacant est celle de Françoise Picard.

[28] Appelé à commenter ces irrégularités, l'intimé explique ce qui suit.

[29] L'intimé affirme d'abord que c'est par mégarde et inadvertance que le nom du véritable propriétaire indiqué sur son rapport d'évaluation (pièce R-1) lui a échappé.

[30] Quant au zonage en vigueur, il affirme s'est fié à la première page d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec datée du 14 août 1979 (pièce R-5).

[31] De façon plus explicite, l'intimé affirme n'avoir reçu de son mandant que la première page de cette décision du 14 août 1979 (pièce R-5) où il apparaît après l'identification des parties ce qui suit :

« Considérant que les renseignements obtenus, que les faits allégués, entre autres les démarches entreprises entre le 9 novembre 1978, de même que les documents

produits au soutien de la présente demande, ont convaincu la Commission qu'il y avait lieu d'y faire droit; »

[32] L'intimé soumet, lors de son témoignage, que la qualité de la photocopie de la première page de cette décision (pièce R-5) reçue de son mandant était tellement mauvaise que la référence à la deuxième page de la décision n'apparaissait pas sur la copie reçue.

[33] Se fiant uniquement au « considérant » précité, l'intimé a pris pour acquis que le zonage indiqué dans son rapport (pièce R-1) était autorisé.

[34] Or, tel n'est pas le cas.

[35] De fait, la décision fait état de restrictions à l'autorisation accordée avec pour conséquence que l'acheteur dudit terrain n'a jamais pu bénéficier du zonage inscrit dans le rapport de l'intimé (pièce R-1).

[36] L'intimé affirme par ailleurs faire actuellement l'objet de procédures de nature civile et de façon plus spécifique, d'une réclamation en dommages contre lui.

[37] Voilà donc les explications que l'intimé fournissait au syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec dans une lettre qu'il transmettait à ce dernier le 17 mai 2001 (pièce R-2).

[38] Le 15 avril 2002, le syndic de l'ordre informait l'intimé qu'il avait pris la décision de ne pas porter de plainte contre lui devant le comité de discipline de l'ordre (pièce I-1).

[39] Cette décision du syndic de l'ordre a été portée devant le comité de révision, tel que le prévoit l'article 123.4 du *Code des professions*, que le comité croit utile de reproduire ci-après.

Article 123.4

« La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic ou du syndic adjoint de ne pas porter une plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision.

... »

[40] Le 15 août 2002, le comité de révision avisait l'intimé de sa conclusion.

[41] Le comité de révision concluait qu'une plainte devait être portée devant le comité de discipline de l'ordre contre l'intimé.

[42] C'est donc dans ce contexte que le syndic ad hoc plaignant fut désigné et que la présente plainte a été portée contre l'intimé dans le présent dossier.

LES REPRÉSENTATIONS DES PROCUREURS DES PARTIES

[43] Le procureur du syndic ad hoc plaignant rappelle que les représentations sur sanction sont communes et conjointes.

[44] Invoquant, notamment, la gravité objective des gestes reprochés à l'intimé, le procureur du syndic ad hoc plaignant suggère à titre de sanction, sous le deuxième chef de la plainte amendée, à la fois une amende qu'il fixe à 600 \$ et une réprimande.

[45] Le procureur de l'intimé souscrit à cette suggestion.

[46] Quant aux débours, le procureur du syndic ad hoc plaignant s'en remet au comité, alors que le procureur de l'intimé soutient que son client ne devrait pas avoir à subir le paiement des entiers débours.

[47] À ce chapitre, le procureur de l'intimé soutient que son client a enregistré un plaidoyer de culpabilité sous un (1) seul des six (6) chefs à l'origine de la plainte, le retrait des cinq (5) autres chefs ayant été autorisé dans le contexte décrit précédemment.

[48] Au soutien de ses représentations à ce chapitre, le procureur de l'intimé cite les autorités suivantes :

- *Tardif c. Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des)*, T.P. 200-07-000026-006, 2001-11-30, AZ-50108121, D.D.E. 2002D-20;
- *Jules Bernatchez c. Me Jean-Pierre Dumais*, T.P. 200-07-000017-997, 21 juin 2000.

DISCUSSION

[49] Les gestes reprochés à l'intimé contreviennent à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* que le comité croit utile de reproduire ci-après :

Article 3.02.06

« « L'évaluateur doit s'abstenir d'exprimer une opinion ou de donner des conseils contradictoires ou incomplets. À cette fin, il doit chercher à avoir une connaissance complète des faits avant de donner une opinion ou un conseil. »

[50] L'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité est contenu dans la section III dudit code traitant des devoirs et obligations envers le client.

[51] En terme de gravité objective, les gestes reprochés à l'intimé sont sérieux.

[52] En effet, ils sont au cœur même de la profession.

[53] Il va de soi que l'un des premiers devoirs de l'évaluateur agréé est de chercher à avoir une connaissance complète des faits avant de donner son opinion.

[54] Dans la présente plainte, l'intimé tente de justifier son erreur en invoquant notamment la mauvaise qualité de la copie de la première page reçue d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (pièce R-5).

[55] L'intimé exerce la profession depuis plusieurs années.

[56] Il est homme d'expérience.

[57] Il aurait dû savoir que le texte apparaissant à la première page reçue d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (pièce R-5) n'est qu'un « considérant », appelant nécessairement des conclusions.

[58] En se fiant uniquement à ce « considérant », l'intimé a été négligent, contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* auquel il est assujéti.

[59] Sa négligence a été par ailleurs lourde de conséquences, si l'on s'en fie notamment à l'avis du comité de révision (pièce R-4).

[60] Est-il utile de rappeler que l'intimé fait actuellement l'objet de procédures en réclamation de dommages contre lui.

[61] L'intimé a cependant reconnu son erreur.

[62] Il l'a expliqué à l'occasion de son témoignage devant le comité, à l'instar de ce qu'il avait fait auprès du syndic de l'ordre à la demande de ce dernier, au printemps 2001.

[63] L'intimé a collaboré à l'enquête du syndic et a finalement décidé d'enregistrer un plaidoyer de culpabilité.

[64] L'intimé ne fait, par ailleurs, l'objet d'aucun antécédent disciplinaire.

[65] L'intimé souhaite, par ailleurs, continuer l'exercice de la profession, celle-ci constituant son principal moyen de subsistance.

[66] De l'avis du comité, les chances de récidive apparaissent minces.

[67] C'est pourquoi, la suggestion commune des procureurs des parties d'une sanction relevant à la fois de la nature d'une amende et de la nature d'une réprimande emporte l'adhésion du comité.

[68] L'amende sera fixée à 600 \$ tel que ci-après prévu.

[69] De l'avis du comité, cette sanction est juste et appropriée.

[70] Elle a le mérite d'avoir un effet dissuasif auprès de l'intimé, tout en rencontrant les objectifs d'exemplarité pour la profession et de protection du public.

[71] À ce sujet, le comité fait siens les propos de l'auteure Nathalie Lanctôt publiés au Éditions Yvons Blais inc. en 1999 dans *Développements récents en droit professionnel et disciplinaire*, page 163, où l'auteure s'exprime ainsi :

« L'objectif de la sanction disciplinaire est d'assurer la protection du public. La sanction disciplinaire ne doit pas avoir une finalité punitive, mais elle doit tout de même satisfaire aux critères de dissuasion et d'exemplarité, tant pour le professionnel lui-même que pour l'ensemble des membres d'une profession. »

[72] Quant aux débours, le comité décide qu'ils seront supportés entièrement par l'intimé.

[73] Ce faisant, le comité exerce la discrétion que lui confère l'article 151 du *Code des professions*.

[74] De l'avis du comité, les débours dans le présent dossier ne seront pas source d'iniquité pour l'intimé, l'intimé ayant notamment requis le comité, par la voix de son procureur, de procéder dans le district de son domicile.

[75] Le comité dispose de plus de l'argument du procureur de l'intimé relié aux retraits de cinq (5) des six (6) chefs d'infraction dans la présente plainte, ces retraits s'inscrivant notamment dans l'enseignement du Tribunal des professions, tel que discuté précédemment.

[76] Ces retraits se distinguent de l'affaire *Tardif c. Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des)*, T.P. 200-07-000026-006, 2001-11-30, AZ-50108121, D.D.E. 2002D-20 où l'intimé avait été acquitté de certaines des infractions reprochées après l'instruction et l'audition de la plainte.

[77] Il n'y a donc pas lieu de déroger à la règle habituelle qui veut que le professionnel reconnu coupable supporte généralement les débours.

DÉCISION


EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ UNANIMEMENT :

IMPOSE à l'intimé :


Sous le deuxième chef de la plainte amendée :

Une amende de 600 \$ et une réprimande;

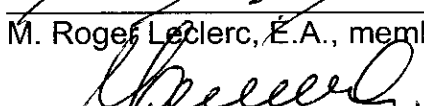
CONDAMNE l'intimé au paiement de tous les débours.



Me Jean Pâquet, président



M. Roger Leclerc, É.A., membre



M. Robert Sanche, É.A., membre

Me Patrice Guay
Procureur de la partie plaignante

Me Jean-Paul Michaud
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 27 février 2003