

# COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2007-045

DATE : 4 juin 2007

---

LE COMITÉ : Me JEAN PÂQUET	Président
M. JEAN-PIERRE GAGNON, É.A.	Membre
M. DONALD PRÉVOST, É.A.	Membre

---

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

Partie plaignante

C.

**NORMAND JACKSON, É.A.**

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

---

Me Sylvain Généreux agit pour le syndic plaignant.

L'intimé se représente seul.

### LA PLAINTÉ

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

« 1. L'intimé a fait défaut de se conformer à la décision prise à Montréal le 23 août 2006 par le Comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec aux termes de laquelle un stage de perfectionnement lui a été imposé.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 13 du *Règlement sur les stages de perfectionnement* et, à défaut d'application de cette disposition réglementaire, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur et

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. À Montréal, l'intimé refuse ou néglige de répondre à la lettre que le syndic lui a fait parvenir le 16 janvier 2007.

En agissant ainsi, l'intimé contrevient aux dispositions de l'alinéa 7 de l'article 50 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* et, à défaut d'application de cette disposition réglementaire, il commet ainsi un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du *Code des professions*.

**EN CONSÉQUENCE, QU'IL PLAISE AU COMITÉ DE DISCIPLINE :**

1. **D'ACCUEILLIR** la présente plainte;
2. **DE DÉCLARER** l'intimé coupable des infractions reprochées;
3. **D'IMPOSER** à l'intimé les sanctions jugées opportunes et équitables dans les circonstances;
4. **DE CONDAMNER** l'intimé au paiement des déboursés prévus au *Code des professions*. »

[2] L'instruction et l'audition de cette plainte disciplinaire ont été tenues le 11 mai 2007.

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

[4] Le Comité, séance tenante et unanimement, déclare alors l'intimé coupable sous tous les chefs de la plainte telle que portée.

[5] Les parties annoncent par la suite leur intention de faire des représentations communes et conjointes quant aux sanctions.

[6] Avant de ce faire cependant, le procureur du syndic plaignant entend présenter une courte preuve, essentiellement documentaire, pour décrire les circonstances entourant la commission des infractions reprochées à l'intimé.

[7] Ce qui fut fait.

### **LA PREUVE**

[8] C'est ainsi que le procureur du syndic plaignant a déposé divers documents (pièces P-1 à P-5) tout en commentant chacun d'iceux.

[9] Cette preuve documentaire (pièces P-1 à P-5), associée au bref témoignage de l'intimé, constitue l'essentiel de la preuve dans le présent dossier à l'étape des sanctions.

[10] De l'ensemble de la preuve, le Comité retient plus particulièrement ce qui suit.

[11] En tout temps utile aux gestes reprochés, l'intimé est dûment inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés (pièce P-1).

[12] Cela est d'autant plus important que l'intimé a démissionné du tableau des membres de l'Ordre en date du 19 février 2007.

[13] À sa réunion du 23 août 2006, le Comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a adopté une résolution à l'effet d'imposer un stage de perfectionnement à l'intimé en vertu des dispositions du *Règlement sur les stages de perfectionnement* de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (L.R.Q., c. C-26, a. 94 j).

[14] De fait, le *Règlement sur les stages de perfectionnement* précité permet au Comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, s'il estime que le niveau de compétence d'un membre s'avère inférieur aux exigences de la protection du public, d'imposer un stage de perfectionnement à un évaluateur qui fait l'objet d'une recommandation en ce sens de la part du Comité d'inspection professionnelle.

[15] Dans le présent dossier, c'est suite à une semblable recommandation du Comité d'inspection professionnelle que le Comité administratif de l'Ordre adoptait sa résolution du 23 août 2006.

[16] L'extrait suivant du procès-verbal de la réunion du Comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec du 23 août 2006 explique bien les circonstances entourant l'adoption de la résolution (pièce P-3) :

**« EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU COMITÉ ADMINISTRATIF DE L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC, TENUE AU SIÈGE DE L'OEAQ, 415 SAINT-ANTOINE OUEST, À MONTRÉAL, LE MERCREDI 23 AOÛT 2006, À 9 H 30**

**5. AFFAIRES DE L'ORDRE**

**5c. Dossier de M. Normand Jackson, - audition**

Monsieur Jackson s'étant prévalu de son droit d'audition devant le Comité d'inspection professionnelle (CIP), les administrateurs ont eu copie de divers documents, dont :

- le rapport de l'inspecteur révisé par le CIP;
- la recommandation du CIP;
- les notes sténographiques de l'audition de Monsieur Jackson devant le CIP, le 17 mai 2006.

Les administrateurs ont eu également accès à l'ensemble des documents à l'appui du rapport de l'inspecteur.

Les propos tenus lors de la présente audition sont recueillis par M. Donald Dufour, sténographe officiel, lequel assermente Monsieur Jackson, avant le début de l'audition.

L'audition débute à 11 h 15 et se termine vers 12 h 15.

Le président, Pierre Potvin, rappelle les objectifs de l'audition devant le Comité administratif et invite Monsieur Jackson à commenter la recommandation du Comité d'inspection professionnelle.

Après analyse et délibérations, et

- Considérant que les lacunes signalées à M. Normand Jackson, É.A., lors des visites d'inspection et de contrôle effectuées en avril 1996, juin 1997 et novembre 1999 sont toujours observables dans les différents rapports d'évaluation examinés en mars 2006;
- Considérant que les rapports préparés par M. Jackson et examinés par le comité ne sont toujours pas conformes aux règlements et normes de pratique de l'Ordre;
- Considérant que le rapport confectionné pour la Banque de Montréal, transmis suite à l'audition à la demande du CIP, démontre également des lacunes;
- Considérant le manque de rigueur de M. Jackson dans l'analyse des données, dans l'utilisation des concepts ainsi que l'application des méthodes d'évaluation;
- Considérant l'insuffisance d'explications pertinentes et de commentaires apportés par M. Jackson sur le voisinage, sur l'état des bâtiments et sur le comportement du marché immobilier, nécessaires afin de motiver les résultats des évaluations;
- Considérant le manque de rigueur observé dans l'application de la méthode du coût (estimation de l'âge effectif, calcul du coût neuf, analyse des dépréciations et estimation de la valeur du terrain);
- Considérant le manque de rigueur dans l'application de la méthode de comparaison (justifications et applications des rajustements);
- Considérant que les conclusions de valeur énoncées par M. Jackson sont insuffisamment motivées;
- Considérant que le Comité d'inspection professionnelle estime que M. Jackson n'a pas amélioré de façon significative la qualité de sa pratique suite au premier stage de perfectionnement qui lui a été imposé;
- Considérant que M. Jackson a affirmé, lors de son audition devant le Comité d'inspection professionnelle, que l'essentiel de sa pratique consistait à faire des évaluations de propriétés résidentielles;
- Considérant l'historique du dossier professionnel de M. Jackson;

➤ Considérant que M. Jackson a déjà suivi le cours sur les obligations professionnelles, en 2003.

Il est proposé par : Pierre Potvin

Appuyé par : Jean-Pierre Marcil

Et adopté à l'unanimité

1. D'imposer à M. Normand Jackson, É.A., un stage de perfectionnement assorti d'une limitation d'exercice à l'évaluation d'immeubles résidentiels de trois logements et moins;

Ce stage, d'une durée de six mois, devra être fait sous la supervision d'un maître de stage, qui ne fait pas partie du cabinet de M. Jackson et qui devra être approuvé par l'Ordre. Ce maître de stage devra réviser tous les rapports d'évaluation préparés par M. Jackson et s'assurer que les recommandations du CIP soient suivies; s'il y a lieu, les frais du maître de stage seront à la charge de M. Jackson;

2. D'imposer à M. Jackson de suivre des cours ou de participer à des activités qu'il juge à propos lui permettant de corriger les lacunes identifiées notamment en ce qui concerne l'application des méthodes reconnues d'évaluation.

3. Il est aussi résolu de recommander à M. Jackson de mettre à jour ses connaissances sur les normes de pratique et les obligations professionnelles et de lui imposer de réussir un examen portant sur les obligations professionnelles et les normes de pratique.

4. De recommander à M. Jackson, É.A., d'apporter les améliorations suivantes :

➤ S'assurer que la présentation des rapports d'évaluation soit conforme quant à la qualité de la communication, de la forme et du contenu (règles 2.1, 2.2 et 2.3 des normes de pratique professionnelle) et ce, malgré le fait qu'une entente écrite le soustrayant de certaines obligations professionnelles existe entre sa firme et *l'Association de bienfaisance et de retraite des policiers et policières de la Ville de Montréal*;

➤ Fournir plus de justifications au niveau des analyses et des conclusions en ce qui a trait :

- au calcul de l'âge apparent des bâtiments;
- à l'état du bâtiment et les correctifs à y apporter s'il y a lieu;
- à la description du voisinage;
- à la tendance du marché immobilier local;
- à l'analyse de terrains;
- au calcul du coût neuf des bâtiments et des améliorations d'emplacement;
- au calcul des dépréciations;

- à la justification des rajustements retenus dans la méthode de comparaison;
  - à la réconciliation des valeurs à partir des méthodes d'évaluation employées.
- S'assurer que toutes les informations qui ne sont pas dans le rapport d'évaluation se retrouvent au dossier. L'évaluateur doit faire en sorte que le dossier de la propriété évaluée soit complet et que tous les documents soient conservés au même endroit, dans une version « papier » ou sur un support technologique approprié;
- Pour se conformer à l'article II du *Règlement sur la tenue des dossiers et des cabinets de consultation et sur la cessation d'exercice des membres de l'OEAQ*, M. Jackson, É.A., devra s'assurer que son cabinet soit facilement repérable au moyen d'une enseigne ou autrement (site Internet, annuaire téléphonique, etc.).

Les présentes recommandations aideront l'évaluateur à faire une analyse plus rigoureuse et à respecter les normes et règlements concernés.

Afin de lever la limitation d'exercice, la réussite de ce stage de perfectionnement sera évaluée en trois temps :

1. Au terme des six mois de supervision, par un rapport motivé du maître de stage indiquant si les recommandations du CIP ont été suivies;
2. Par la réussite de l'examen sur les obligations professionnelles et les normes de pratique;
3. Ainsi que par une visite de contrôle à l'intérieur des six mois suivant la fin du stage, visite qui aura pour but de vérifier l'amélioration de sa pratique professionnelle relativement à ces recommandations et d'attester la réussite du stage. »

[17] Le 14 septembre 2006, la secrétaire générale de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec transmettait à l'intimé un avis de la décision du Comité administratif, conformément à l'article 8 du *Règlement sur les stages de perfectionnement* de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec précité (pièce P-2).

[18] La preuve révèle que l'intimé n'a pas donné suite à cet avis de la secrétaire générale de l'Ordre (pièce P-2).

[19] Informé de ce qui précède, suite à une demande d'enquête, le syndic plaignant transmet à l'intimé, le 16 janvier 2007, une lettre requérant de ce dernier ses commentaires au regard du non-respect du stage de perfectionnement qui lui avait été préalablement imposé par le Comité administratif (pièce P-4).

[20] Encore une fois, l'intimé ne donne pas suite à cette lettre du syndic plaignant (pièce P-4).

[21] Mais il y a plus.

[22] Peu de temps après sa lettre du 16 janvier 2007 (pièce P-4), le syndic plaignant communique avec l'intimé qui l'informe qu'il n'est pas de son intention de donner suite à cette lettre (pièce P-4).

[23] Le syndic plaignant déposait alors la présente plainte portée contre l'intimé le 31 janvier 2007.

[24] C'est dans ce contexte que la présente plainte a été portée contre l'intimé.

### **LES RECOMMANDATIONS CONJOINTES ET COMMUNES**

[25] Au nom des parties, le procureur du syndic plaignant suggère sous le premier chef une sanction relevant de la nature d'une amende qu'il fixe à 3 000 \$;

[26] Le procureur du syndic plaignant suggère sous le deuxième chef une sanction relevant aussi de la nature d'une amende qu'il fixe à 1 500 \$;



[27] Le procureur du syndic plaignant suggère enfin que l'intimé soit condamné au paiement des entiers débours.

### **DISCUSSION**

[28] Les gestes reprochés à l'intimé et pour lesquels il a été déclaré coupable contreviennent à l'article 13 du *Règlement sur les stages de perfectionnement* précité et à l'article 50, alinéa 7, du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréé du Québec*, que le Comité croit utile de reproduire ci-après :

#### **Article 13**

« Un évaluateur est tenu de se conformer à toute décision du comité administratif rendue conformément au présent règlement »

#### **Article 50**

« Outre ceux visés par l'article 59 du *Code des professions*, celui mentionné à l'article 59.1 de ce code et ce qui peut être déterminé en application du paragraphe 1<sup>o</sup> du deuxième alinéa de l'article 152 de ce code, les actes suivants sont dérogatoires à la dignité de la profession :

7<sup>o</sup> refuser ou négliger de rencontrer ou de communiquer avec le syndic, le syndic adjoint ou le syndic correspondant, lorsqu'il est informé d'une enquête sur sa conduite ou sa compétence professionnelle ou lorsqu'il a reçu signification d'une plainte à son endroit; »

[29] L'article 50, alinéa 7, précité du *Code de déontologie* est contenu dans la section VIII du chapitre II dudit Code traitant des actes dérogatoires à la dignité de la profession dans le cadre des devoirs de l'évaluateur agréé envers les clients, la profession et le public.

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

[31] Refuser de donner suite à un stage de perfectionnement imposé par le Comité administratif de son Ordre est une infraction sérieuse, surtout lorsque l'on considère que de semblables stages de perfectionnement sont notamment imposés dans le but de s'assurer que les services professionnels de l'évaluateur agréé soient empreints de la meilleure qualité possible.

[32] Le tout s'inscrit dans la mission première de l'Ordre qui consiste à protéger le public.

[33] Par ailleurs, refuser de donner suite à une demande du syndic de son Ordre constitue de la même façon, en matière de gravité objective, une infraction sérieuse.

[34] On sait que tout le processus disciplinaire repose sur la nécessaire collaboration que les professionnels doivent apporter au syndic de leur Ordre.

[35] Refuser de collaborer avec le syndic de son Ordre met donc en péril tout le processus disciplinaire.

[36] Les infractions reprochées commandent donc des sanctions sévères.

[37] L'intimé fait l'objet d'un antécédent disciplinaire (pièce P-5).

[38] Ce n'est qu'en tout début d'audience que l'intimé a décidé d'enregistrer un plaidoyer de culpabilité sous tous les chefs de la plainte.

[39] Appelé par le Comité à commenter sa décision d'enregistrer un plaidoyer de culpabilité sous tous les chefs de la plainte, l'intimé explique que suite à la vente de son bureau quelque part en 2004, il avait songé à prendre sa retraite mais qu'en raison d'un

engagement de sa part à demeurer disponible auprès de ses acheteurs pour une période de cinq (5) ans, il avait retardé la prise de cette retraite.

[40] Il y a lieu de croire que la plainte portée contre l'intimé dans le présent dossier a forcé ce dernier à prendre sa retraite avant que n'expire le délai de cinq (5) ans auquel il est fait référence précédemment.

[41] De fait, l'intimé, comme on l'a dit précédemment, a démissionné du tableau des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec le 31 janvier 2007.

[42] Tenant compte de ce qui précède, les suggestions de sanctions relevant de la nature d'amendes sous les deux (2) chefs de la plainte emportent l'adhésion du Comité.

[43] Sous le premier chef, l'amende est fixée à 3 000 \$;

[44] Sous le deuxième chef, l'amende est fixée à 1 500 \$.

[45] Ces sanctions sont justes et appropriées dans les circonstances.

[46] Elles ont notamment le mérite de rencontrer les objectifs d'exemplarité pour la profession et de protection du public.

[47] Elles sont de plus conformes aux autorités citées par les parties.

[48] Enfin, l'intimé sera condamné au paiement des entiers débours.

**DÉCISION**

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

**Sous le chef 1 :**

**IMPOSE** à l'intimé le paiement d'une amende de 3 000 \$;

**Sous le chef 2 :**

**IMPOSE** à l'intimé le paiement d'une amende de 1 500 \$;

**CONDAMNE** l'intimé au paiement des entiers débours.

---

Me JEAN PÂQUET, président

---

M. JEAN-PIERRE GAGNON, É.A.,  
membre

---

M. DONALD PRÉVOST, É.A., membre

Me Sylvain Généreux  
Procureur du plaignant

L'intimé se représente seul

Date d'audience : 11 mai 2007

**AUTORITÉS CITÉES**

- *Évaluateurs agréés c. St-Arnault*, 18-2001-33, 10 avril 2002;
- *Évaluateurs agréés c. St-Arnault*, 18-2001-33, 11 juin 2002;
- *St-Arnault c. Évaluateurs agréés*, (T.P.), 505-07-000006-026, 1<sup>er</sup> avril 2003.