

COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2002-035

DATE : 3 février 2003

LE COMITÉ : Me Jean Pâquet	Président
Francine Guérin, É.A.	Membre
Michèle Leroux, É.A.	Membre

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

Partie plaignante

c.

CHARLES LEPOUTRE

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

Me Sylvain Généreux agit comme procureur du syndic plaignant.

Me Richard Gaudreau agit comme procureur de 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 Hull, dans le cadre des services professionnels qu'il a rendus en regard d'une propriété située au 303 rue Beaulieu à Maniwaki, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) le ou vers le 3 août 2001, il a accepté d'exécuter pour Monsieur Christian Charlebois ou pour la Banque Royale du Canada ou pour Madame Guylaine Cossette une expertise concernant cet immeuble alors que celui-ci était

pourtant situé dans une municipalité dont il confectionnait et tenait à jour le rôle d'évaluation.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 6, 9, 17 et 19 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, 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) le ou vers le 3 août 2001, il a fait usage, sans y être autorisé par la municipalité de Maniwaki, de photos et d'informations provenant du dossier constitué pour la municipalité pour réaliser l'expertise mentionnée au paragraphe 1 a) de la présente plainte.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 6, 9 et 51 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, 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;

c) le ou vers le 1^{er} mai 2002, à l'occasion d'un débat sur la valeur foncière de cet immeuble, l'intimé, agissant alors à titre d'évaluateur municipal de Maniwaki, a requis de Madame Guylaine Cossette qu'elle produise devant le Tribunal le rapport d'évaluation auquel il avait contribué et dont les paragraphes 1 a) et 1 b) de la présente plainte font état.

En procédant ainsi alors qu'il agissait à titre d'évaluateur municipal, l'intimé s'est servi, de façon incorrecte, de la connaissance qu'il avait du dossier constitué dans le cadre de l'expertise mentionnée aux paragraphes 1 a) et 1 b) de la présente plainte contrevenant, de ce fait, aux dispositions des articles 2, 6, 9 et 51 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, commettant 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 ont eu lieu le 24 octobre 2002.

[3] Une séance de délibéré a été tenue par le comité le 17 décembre 2002.

[4] Dès le début de l'instruction et de l'audition de la plainte, l'intimé enregistre un plaidoyer de non-culpabilité sous les trois (3) chefs de la plainte telle que portée.

LA PREUVE

[5] Le comité prend d'abord note des admissions suivantes :

[6] Depuis avril 2000, l'intimé a toujours été dûment inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

[7] En 2000, 2001 et 2002, l'intimé confectionnait et tenait à jour le rôle d'évaluation de la ville de Maniwaki.

[8] Le comité a par la suite entendu successivement les témoignages de monsieur Christian Charlebois évaluateur agréé, de Guylaine Cossette qui est à l'origine de la demande d'enquête auprès du syndic plaignant et de l'intimé Charles Lepoutre évaluateur agréé.

[9] Des témoignages de ces derniers, le comité retient principalement ce qui suit :

[10] Guylaine Cossette est propriétaire d'une résidence sise au 303, rue Beaulieu à Maniwaki depuis juin 1994.

[11] En avril 2001, elle introduit une demande de révision de l'évaluation foncière de sa propriété auprès de la ville de Maniwaki.

[12] Parallèlement à cette demande de révision, Guylaine Cossette requiert en juillet 2001 de son institution financière, la Banque Royale de Blainville, une hypothèque.

[13] À la demande de son institution financière, la Banque Royale de Blainville, il est procédé à une évaluation de la résidence.

[14] La Banque Royale de Blainville confie le mandat de préparer une évaluation de la résidence de Guylaine Cossette à la compagnie 2165-7812 Québec inc. faisant affaires sous la raison sociale « Société de recherche et d'évaluation immobilière de l'Outaouais ».

[15] Christian Charlebois est à cette époque évaluateur agréé et actionnaire de la compagnie 2165-7812 Québec inc.

[16] Pour réaliser le mandat d'évaluation confié par l'institution financière, Christian Charlebois requiert les services de l'intimé qui procède alors à l'inspection de la résidence, la cueillette des données, l'analyse de celles-ci, de même qu'à la confection et à la rédaction d'un projet de rapport.

[17] Le projet de rapport de l'intimé est soumis à Christian Charlebois qui l'approuve et le signe le 3 août 2001.

[18] Guylaine Cossette reçoit dans les jours qui suivent copie du rapport d'évaluation de sa propriété (pièce P-1).

[19] Elle obtient par ailleurs l'hypothèque souhaitée auprès de son institution financière, la Banque Royale de Blainville.

[20] Le ou vers le 23 août 2001, Guylaine Cossette voit sa demande de révision de l'évaluation foncière de sa propriété rejetée.

[21] Au mois de septembre 2001, Guylaine Cossette introduit une requête auprès du Tribunal administratif du Québec afin de faire réviser le rôle d'évaluation foncière de sa propriété (pièce P-2 en liasse).

[22] En avril 2002, Guylaine Cossette se rend aux bureaux de la ville de Maniwaki afin d'obtenir divers renseignements lui permettant de préparer l'instruction et l'audition de sa requête devant le Tribunal administratif du Québec prévues en mai 2002.

[23] Elle est alors reçue par l'intimé et réalise que ce dernier est évaluateur pour la ville de Maniwaki, alors qu'il avait agi à ce titre pour la préparation et la confection du rapport d'évaluation (pièce P-1).

[24] Guylaine Cossette prétend qu'à cette occasion, l'intimé lui aurait tenu sur un ton « de plus en plus hargneux et emprunt de rires » (pièce P-5) des commentaires inappropriés tels :

« ...

Qu'il se rappelait de tout ce que j'avais dit lorsqu'il était venu évaluer la maison et qu'il allait s'en servir en Cour.

Que ça ne se faisait pas d'accepter l'évaluation de la Banque et de refuser l'évaluation municipale.

Qu'il allait m'obliger à fournir à la Cour une copie de l'évaluation pour fin bancaire.

... »

[25] Irritée de ce qui précède, Guylaine Cossette se plaint par écrit, le 24 avril 2002, auprès du maire de la ville de Maniwaki (pièce I-7).

[26] À la même époque, Guylaine Cossette transmet à l'intimé une lettre datée du 26 avril 2002 (pièce P-3) dans laquelle elle relate ce qui précède et conclut ainsi :

« Également je suis contraint à vous demander de n'utiliser vous ou aucune autre personne interposer les informations verbales ou écrites qui ont été obtenu lorsque vous agissiez comme évaluateur de la société de recherche & d'évaluation de Hull lors de ma comparution devant le tribunal administratif. Dans le cas contraire, je serais obligée de rapporter les faits à vos deux employeurs ainsi l'Ordre des évaluateurs agréés. »

[27] L'instruction et l'audition de la requête devant le Tribunal administratif du Québec ont eu lieu le 16 mai 2002.

[28] Le 23 juillet 2002, le Tribunal administratif du Québec rejette le recours introduit par Guylaine Cossette et maintient la valeur inscrite au rôle (pièce I-16).

[29] C'est dans ce contexte particulier que Guylaine Cossette transmet sa demande d'enquête (pièce P-5) à l'Ordre des évaluateurs agréés le 19 mai 2002.

[30] Les témoignages de Christian Charlebois, de Guylaine Cossette et de l'intimé associés à la preuve documentaire (pièces P-1 à P-10 et pièces I-1 à I-17) constituent l'essentiel de la preuve dans le présent dossier.

[31] En tenant compte de l'ensemble de la preuve, tant documentaire que des témoignages entendus lors de l'instruction et l'audition de la plainte, le comité entend maintenant décider de la culpabilité ou de la non-culpabilité de l'intimé sous chacun des trois (3) chefs de la plainte.

LE PREMIER CHEF

[32] Tel que rédigé, le premier chef de la plainte reproche à l'intimé d'avoir accepté d'exécuter le rapport d'évaluation (pièce P-1) pour le bénéfice de Christian Charlebois ou la Banque Royale du Canada ou Guylaine Cossette alors que l'immeuble ainsi évalué est situé dans une municipalité dont il confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation.

[33] Le procureur du syndic plaignant conclut qu'en agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 6, 9, 17 et 19 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et à défaut d'application de ces dispositions, à l'article 59.2 du *Code des professions*.

[34] En pareille situation, le Tribunal des professions rappelle dans l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5, que le syndic peut invoquer toutes les dispositions qui lui apparaissent pertinentes et que ce faisant, il incombe au comité de discipline de déterminer laquelle ou lesquelles ont fait l'objet d'une preuve prépondérante pour conclure à la culpabilité ou la non-culpabilité de l'intimé.

[35] Il faut donc en conclure que le comité de discipline doit rendre une décision pour chacune des dispositions invoquées, le renvoi à chacune d'entre elles constituant un chef d'infraction distinct.

[36] En d'autres termes, il y a autant de chefs d'infraction que de renvois aux dispositions législatives et réglementaires invoquées.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

[37] En regard du premier chef, le procureur du syndic plaignant argue que les gestes reprochés à l'intimé contreviennent notamment à l'article 19 du *Code de déontologie* que le comité croit utile de reproduire ci-après.

Article 19

« L'évaluateur doit éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, un évaluateur est en conflit d'intérêts :

1. lorsqu'il sert des intérêts opposés, notamment lorsqu'il accepte d'exécuter pour un tiers une expertise concernant un immeuble situé sur le territoire d'une municipalité pour laquelle il confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation;
2. lorsque les intérêts en présence sont tels qu'il peut être porté à préférer certains d'entre eux à ceux de son client ou que son jugement et sa loyauté envers celui-ci peuvent en être affectés.

Dès qu'il constate qu'il se trouve dans une situation de conflit d'intérêts ou d'apparence de conflit d'intérêts, l'évaluateur doit en faire la divulgation, par écrit, aux clients en cause et leur demander s'ils l'autorisent à continuer d'agir pour eux. Le cas échéant, l'évaluateur en fait mention dans son rapport. »

[38] Le procureur du syndic plaignant rappelle à cet effet les admissions faites en tout début d'instruction et d'audition de la plainte et plus spécialement celles qui indiquent qu'en 2000, 2001 et 2002, l'intimé confectionnait et tenait à jour le rôle d'évaluation de la ville de Maniwaki.

[39] C'est principalement en raison de cette admission que le procureur du syndic plaignant conclut notamment à une contravention à l'article 19 du *Code de déontologie* précité.

[40] En d'autres termes, l'intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en acceptant de collaborer à la préparation et à la rédaction du rapport d'évaluation (pièce P-1), alors que l'immeuble faisant l'objet de l'évaluation est situé sur le territoire d'une ville pour laquelle il confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation.

[41] Quant au procureur de l'intimé, il conclut à la non-culpabilité de ce dernier.

[42] Il rappelle que c'est l'évaluateur agréé Christian Charlebois qui a signé le rapport d'évaluation (pièce P-1).

[43] Il rappelle au surplus que c'est la Banque Royale qui est la cliente de Christian Charlebois et sa compagnie (2165-7812 Québec inc.).

[44] Le procureur de l'intimé argue que ce dernier n'est ni un associé ni un employé de la compagnie 2165-7812 Québec inc.

[45] Le procureur de l'intimé argue de plus que ce dernier était autorisé à procéder à des expertises privées dans la mesure où celles-ci étaient réalisées en dehors des heures de travail auprès de la ville de Maniwaki.

[46] Le procureur de l'intimé soumet de plus qu'au niveau chronologique, le rapport d'évaluation (pièce P-1) a été réalisé alors que c'était le rôle foncier de l'année 2000 qui prévalait; or, la requête introduite devant le Tribunal administratif du Québec avait pour but de demander la révision du rôle foncier prévalant à compter de l'année 2001.

[47] Le procureur de l'intimé conclut son argumentaire en invoquant plusieurs dispositions du *Code de déontologie* et des normes de pratique qu'il met en parallèle.

DISCUSSION

[48] Il est vrai d'affirmer que l'intimé n'est ni un associé ni un employé de la compagnie 2165-7812 Québec inc. dont l'un des actionnaires est l'évaluateur agréé Christian Charlebois.

[49] La preuve documentaire confirme ce qui précède.

[50] Il est vrai, de plus, d'affirmer que c'est la Banque Royale de Blainville qui a confié le mandat à l'évaluateur agréé Christian Charlebois et sa compagnie (2165-7812 Québec inc.) pour la confection du rapport d'évaluation (pièce P-1).

[51] Le rapport d'évaluation (pièce P-1) est par ailleurs signé par Christian Charlebois.

[52] La note d'honoraires (pièce I-2) pour la confection du rapport d'évaluation (pièce P-1) a été acheminée à la Banque Royale.

[53] On sait cependant, dans les faits, la preuve étant prépondérante à ce sujet, que c'est l'intimé lui-même qui a procédé à l'inspection de la propriété, la cueillette des données, l'analyse de celles-ci, la confection et la rédaction du projet de rapport d'évaluation.

[54] Il ressort au surplus de la preuve que le projet de rapport d'évaluation est à toutes fins pratiques identique au rapport final (pièce P-1).

[55] Le rapport d'évaluation (pièce P-1) fait aussi état à la page 11 du fait que l'inspection a été complétée par l'intimé.

[56] Si l'on retient les prétentions du procureur de l'intimé, il suffirait qu'un collègue évaluateur agréé endosse et signe un rapport d'évaluation préparé par un autre collègue évaluateur agréé pour dégager ce dernier de toute responsabilité et de façon plus spécifique, des règles déontologiques concernant les conflits d'intérêts auxquelles sont assujettis l'ensemble des évaluateurs agréés.

[57] Le comité est d'avis que l'on ne peut faire indirectement ce qui n'est pas permis de faire directement.

[58] De fait, Guylaine Cossette a raison d'être surprise et choquée de constater que « l'évaluateur privé » mandaté pour préparer un rapport d'évaluation (pièce P-1) devant servir à l'obtention d'un financement hypothécaire est le même que celui qui devient, en quelque sorte, son adversaire devant le Tribunal administratif du Québec.

[59] L'article 19 du *Code de déontologie* précité et plus spécifiquement l'alinéa 1 dudit article a, de l'avis du comité, justement pour but d'éviter semblable situation.

[60] L'alinéa 1 de l'article 19 ne fait-il pas référence à la notion de tiers plutôt qu'à la notion de client?

[61] L'autorisation ou la tolérance invoquée par l'intimé de la part de la ville de Maniwaki pour procéder à des expertises sur le territoire de la ville relève davantage de représentations sur sanction que de défense à l'infraction reprochée.

[62] Le contrat de service liant l'intimé à la ville de Maniwaki (pièce P-6) n'a-t-il pas été, le 28 janvier 2002, modifié (pièce I-10) afin d'obliger l'intimé à s'abstenir d'accepter des mandats d'évaluation foncière professionnelle à des fins privés durant son contrat?

[63] Le comité reconnaît par ailleurs que la bonne foi de l'intimé ne saurait être mise en doute.

[64] En effet, rien dans la preuve ne permet de conclure de semblable façon.

[65] Cependant, la bonne foi invoquée par l'intimé relève davantage de représentations sur sanction que de défense à l'infraction reprochée.

[66] Le comité écarte de plus l'argument du procureur de l'intimé reposant sur la chronologie des événements et plus spécifiquement sur le fait que le rapport d'évaluation (pièce P-1) a été réalisé alors que c'était le rôle foncier de l'année 2000 qui prévalait, d'une part, et que, d'autre part, la requête introduite devant le Tribunal administratif du Québec avait pour but de demander la révision du rôle foncier prévalant à compter de l'année 2001.

[67] L'article 19 *du Code de déontologie* précité ne fait pas semblable distinction.

[68] De l'avis du comité, il suffit que l'expertise soit réalisée sur un immeuble situé sur le territoire de la ville alors que l'intimé confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation.

[69] On a vu précédemment qu'en pareille circonstance, l'intimé aurait dû dénoncer par écrit la situation et obtenir une autorisation (article 19, paragraphe 2, alinéa 2).

[70] Les admissions faites par les parties en début d'instruction et d'audition de cette plainte ont démontré que l'intimé confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation depuis l'année 2000.

[71] L'intimé sera donc reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 19 du *Code de déontologie* et acquitté des infractions prévues aux articles 2, 6, 9 et 17 du *Code de déontologie* et de l'article 59.2 du *Code des professions* tel que ci-après prévu.

LE DEUXIÈME CHEF

[72] Le deuxième chef de la plainte reproche à l'intimé d'avoir fait usage, sans y être autorisé par la ville de Maniwaki, de photos et d'informations provenant du dossier constitué pour la ville afin de réaliser le rapport d'évaluation (pièce P-1).

[73] Le procureur du syndic plaignant conclut que les gestes reprochés à l'intimé sous ce deuxième chef contreviennent aux dispositions des articles 2, 6, 9 et 51 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et à défaut d'application de ces dispositions, contreviennent à l'article 59.2 du *Code des professions*.

[74] Compte tenu du libellé de ce chef d'infraction et du renvoi à de nombreuses dispositions du *Code de déontologie* et à défaut d'application de ces dispositions à l'article 59.2 du *Code des professions*, le comité réitère les commentaires formulés à cet effet précédemment sous le premier chef de la plainte.

[75] Le procureur du syndic plaignant conclut que les gestes reprochés à l'intimé sous ce deuxième chef contreviennent de façon plus spécifique aux dispositions de

l'article 51 alinéa 1 du *Code de déontologie* que le comité croit utile de reproduire ci-après.

Article 51

« Aux fins de préserver le secret quant aux renseignements de nature confidentielle qui viennent à sa connaissance dans l'exercice de sa profession, l'évaluateur doit :

1. s'abstenir de faire usage de tels renseignements au préjudice du client ou pour des fins autres que celles pour lesquelles ils lui avaient été confiés, notamment, en vue d'obtenir directement ou indirectement un avantage pour lui-même ou pour autrui;

...»

[76] Le procureur du syndic plaignant argue principalement que l'utilisation par l'intimé des fiches techniques (pièces P-7, P-8 et P-9) pour la confection du rapport d'évaluation (pièce P-1) allait non seulement à l'encontre des dispositions du contrat de service liant l'intimé à la ville de Maniwaki (pièce P-6), mais aussi aux dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale.

[77] Quant au procureur de l'intimé, il conclut à la non-culpabilité de ce dernier en regard de ce deuxième chef.

[78] Il plaide plus spécialement qu'au-delà du contrat de service liant l'intimé à la ville de Maniwaki, jamais celle-ci ne s'est plainte du comportement de l'intimé.

[79] Au surplus, le procureur de l'intimé soumet, à tort ou à raison, que la ville de Maniwaki met à la disposition du public l'ensemble des dossiers d'analyse servant à la confection du rôle d'évaluation.

[80] Seuls les dossiers individuels seraient confidentiels et le procureur de l'intimé soumet qu'à cet effet, l'intimé aurait obtenu l'autorisation de Guylaine Cossette pour avoir accès au dossier de cette dernière.

DISCUSSION

[81] Les dispositions de l'article 51 du *Code de déontologie* visent à préserver le secret quant aux renseignements de nature confidentielle.

[82] Le contrat de service liant l'intimé à la ville de Maniwaki (pièce P-6) oblige l'intimé à la confidentialité.

[83] Voici à ce chapitre ce qu'indique l'article A-8 du contrat de service de l'intimé (pièce P-6) :

« La confidentialité des documents devra être protégée et respectée conformément à la loi et ceux-ci ne devront être utilisés que pour les seules fins pour lesquelles ils ont été préparés, le tout sujet naturellement aux dispositions prévues à la loi ou autres lois. »

(Le soulignement est de nous)

[84] On retient de cet article A-8 du contrat de service (pièce P-6) liant l'intimé à la ville de Maniwaki que la confidentialité des documents doit être protégée et respectée conformément à la loi.

[85] Tel que prévu dans les définitions apparaissant au tout début du contrat de service de l'intimé (pièce P-6), c'est à la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. f-2.1) qu'il est fait référence.

[86] Or, les articles 78 et 79 de la Loi sur la fiscalité municipale indiquent ce qui suit :

Article 78

« Le rôle est la propriété de la municipalité locale pour laquelle il est fait.

Les documents rassemblés ou préparés par l'évaluateur en vue de la confection ou de la tenue à jour du rôle, qu'ils aient servi ou non à cette fin, appartiennent au propriétaire du rôle. L'organisme municipal responsable de l'évaluation a la garde de ces documents au bénéfice de leur propriétaire, et décide de l'endroit où ils doivent être conservés.

Aux fins du présent chapitre, le mot « document » comprend une bande, un ruban, un disque, une cassette ou un autre support d'information, ainsi que les données qu'il renferme. La propriété ou la garde d'un tel document emporte le droit pour l'organisme ou la municipalité d'obtenir sans frais de l'évaluateur et de toute autre personne qui y a consigné les données tous les renseignements nécessaires pour avoir accès à ces données et pour pouvoir les transcrire sur un document conventionnel; cependant, ce droit ne comprend pas celui d'obtenir sans frais le logiciel. 1979, c.72, a.78; 1983, c.57, a.112; 1991, c.32, a.40. »

Article 79

« Malgré l'article 9 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1), nul n'a droit d'accès aux documents visés au deuxième alinéa de l'article 78, à l'exception de la matrice graphique dont l'établissement et la tenue à jour sont prévus par le règlement pris en vertu du paragraphe 1^o de l'article 263 et par le Manuel d'évaluation foncière du Québec auquel il renvoie.

Toutefois, une personne peut consulter un tel document relatif à l'immeuble dont elle est le propriétaire ou l'occupant ou relatif à l'établissement d'entreprise dont elle est l'occupant, s'il a servi de base à une inscription au rôle concernant cet immeuble ou cet établissement d'entreprise et s'il a été préparé par l'évaluateur. Il en est

de même pour une personne ayant déposé une demande de révision ou pour un requérant à l'égard de l'immeuble ou de l'établissement d'entreprise qui fait l'objet de la demande de révision ou d'un recours devant le Tribunal.

Outre la municipalité locale et l'organisme municipal responsable de l'évaluation, le ministre peut consulter un tel document préparé par l'évaluateur et en obtenir copie sans frais. 1979, c.72, a.79; 1987, c.68, a.78; 1991, c.32, a.41; 1996, c.67, a.6; 1997, c.93, a.117; 1997, c.43, a.260; 1999, c.40, 1.33.»

[87] Bien que le contrat de service de l'intimé (pièce P-6) et les dispositions pertinentes de la Loi sur la fiscalité municipale imposent la confidentialité de l'accès aux documents, il appert que la ville de Maniwaki, selon la preuve, autorise ou tolère l'accès aux documents publics.

[88] Encore une fois, il apparaît au comité qu'en raison des dispositions claires du contrat de l'intimé (pièce P-6) et de la Loi, l'autorisation ou tolérance de la ville de Maniwaki invoquée par l'intimé relève davantage de la nature de représentations sur sanction que de défense aux gestes reprochés à l'intimé.

[89] Quant au dossier de Guylaine Cossette, il faut conclure que la preuve est particulièrement contradictoire quant à une autorisation d'accès de l'intimé à ce dossier.

[90] Le comité est d'avis qu'en faisant usage des fiches techniques produites comme pièces P-7, P-8 et P-9, l'intimé a contrevenu à l'obligation de s'abstenir de faire usage de ces documents pour des fins autres que celles pour lesquelles ils lui avaient été confiés, le tout en vue d'obtenir un avantage pour lui-même.

[91] En effet, n'eut été de l'accès à ces fiches techniques (pièces P-7, P-8 et P-9), l'intimé aurait dû notamment se rendre au Bureau de la publicité des droits, procéder à la prise de photos des propriétés inventoriées, réaliser des croquis...

[92] En procédant comme il l'a fait, l'intimé s'est ainsi avantage.

[93] En conséquence, l'intimé sera déclaré coupable de l'infraction prévue à l'article 51 alinéa 1 du *Code de déontologie* et déclaré non-coupable des infractions reprochées sous les articles 2, 6 et 9 du *Code de déontologie* et de l'article 59.2 du *Code des professions* tel que ci-après prévu.

LE TROISIÈME CHEF

[94] Le troisième chef de la plainte reproche à l'intimé d'avoir, alors qu'il agissait à titre d'évaluateur municipal, d'avoir requis Guylaine Cossette de produire devant le Tribunal administratif du Québec le rapport d'évaluation (pièce P-1).

[95] Ce faisant, l'intimé s'est servi de façon incorrecte de la connaissance qu'il avait du rapport d'évaluation (pièce P-1).

[96] Le procureur du syndic plaignant conclut que l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 6, 9 et 51 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et à défaut d'application de ces dispositions, aux dispositions de l'article 59.2 du *Code des professions*.

[97] Invoquant la rencontre de l'intimé avec Guylaine Cossette le 24 avril 2002 et la lettre qu'il lui transmettait le 1^{er} mai 2002 (pièce P-4), le procureur du syndic plaignant conclut que les gestes reprochés à l'intimé sous ce troisième chef contreviennent de

façon plus spécifique aux dispositions de l'article 51 alinéa 1 du *Code de déontologie* déjà cité.

[98] Le comité croit utile de reproduire ci-après l'extrait pertinent de la lettre de l'intimé à Guylaine Cossette du 1^{er} mai 2002 (pièce P-4).

« Tel que discuté avec vous la semaine dernière, auriez-vous l'obligeance de produire le rapport d'évaluation (l'expertise) complété l'an dernier sur votre immeuble. »

[99] Bien qu'il reconnaisse l'envoi de la lettre P-4 de l'intimé à Guylaine Cossette, le 1^{er} mai 2002, le procureur de l'intimé soutient que malgré la demande, le rapport d'évaluation (pièce P-1) n'a jamais été déposé devant le Tribunal administratif du Québec.

[100] Le procureur de l'intimé ajoute au surplus que la preuve a révélé que de fait (pièce P-5), l'intimé n'avait pas requis Guylaine Cossette de produire le rapport d'évaluation (pièce P-1) lors de l'instruction et l'audition de la requête de cette dernière devant le Tribunal administratif du Québec.

[101] Le procureur de l'intimé réitère de plus l'argument discuté sous le premier chef de la plainte en regard de la relation client entre l'intimé et Guylaine Cossette, rappelant que cette dernière n'a jamais été la cliente de l'intimé et que par voie de conséquence, les échanges entre eux ne sauraient être confidentiels.

[102] Le procureur du syndic plaignant plaide enfin que la demande contenue dans la lettre qu'il transmettait le 1^{er} mai 2002 (pièce P-4) à Guylaine Cossette ne constitue pas une réquisition ni une demande formelle auprès d'icelle, la preuve en est qu'il ait

renoncé à cette demande lors de l'instruction et l'audition de la requête de Guylaine Cossette devant le Tribunal administratif du Québec.

DISCUSSION

[103] La preuve a démontré que l'intimé a renoncé à la demande contenue dans la lettre (pièce P-4) du 1^{er} mai 2002 qu'il transmettait à Guylaine Cossette lors de l'instruction et l'audition de la requête devant le Tribunal administratif du Québec.

[104] Cependant, il appert de l'un des documents (pièce I-11) déposé par l'intimé au soutien de son argumentaire devant le Tribunal administratif du Québec qu'il est fait clairement état du rapport d'évaluation (pièce P-1).

[105] L'extrait suivant du document I-11 est particulièrement explicite :

« Nous recommandons le maintien de la valeur inscrite au rôle, doublé du fait que la requérante a fait faire une expertise en 2001 où la conclusion de l'estimé de la valeur était encore une fois plus élevée que celle inscrite au rôle d'évaluation municipale. »

[106] S'il a renoncé verbalement à faire mention du rapport d'évaluation lors de l'instruction et l'audition de la requête de Guylaine Cossette devant le Tribunal administratif du Québec, l'intimé y a fait référence de manière non équivoque dans le document I-11 déposé devant le même Tribunal.

[107] Ce faisant, l'intimé s'est servi de façon incorrecte de la connaissance qu'il avait dudit rapport d'évaluation (pièce P-1).

[108] De ce fait, le comité écarte l'argument du procureur de l'intimé reposant sur les nuances à apporter au mot « demande » par rapport à « réquisition » et « demande formelle ».

[109] À l'instar de ce que discuté en regard du premier chef, le comité écarte de plus l'argument de l'intimé reposant sur l'absence de confidentialité des échanges entre l'intimé et Guylaine Cossette.

[110] Le comité est d'avis qu'en faisant la demande auprès de Guylaine Cossette de produire le rapport d'évaluation P-1 et qu'en y faisant référence dans le document produit sous la cote I-11, l'intimé a contrevenu à son obligation de s'abstenir de faire usage de renseignements obtenus pour des fins autres que celles pour lesquelles ils lui avaient été confiés, le tout dans le but d'obtenir un avantage.

[111] Ce faisant, l'usage de ces renseignements a permis à l'intimé de soutenir ses prétentions devant le Tribunal administratif du Québec pour le bénéfice et avantage de la ville de Maniwaki.

[112] En conséquence, l'intimé sera déclaré coupable de l'infraction prévue à l'article 51 alinéa 1 du *Code de déontologie* et déclaré non coupable des infractions reprochées sous les articles 2, 6 et 9 du *Code de déontologie* et de l'article 59.2 du *Code des professions* tel que ci-après prévu.

AUTORITÉS CITÉES

- *Plante c. Zambarlin*, REJB 2002-32490, 21 mars 2002, J.E. 2002-1188 AZ-50117341;
- *Ges-sag ltée c. 2157-8182 Québec inc.*, J.E. 95-1008; 16 mars 1995;

- *Robert Chevrier c. Antoine Guimond*, [1984] R.D.J. 240;
- *Pilorge c. Desgens*, J.E. 87-740, 29 juin 1987;
- *Demeny (syndic de la succession de) c. Banque Nationale du Canada et Kishore Narwani*, [1995] R.J.Q. 1863;
- *Bouckaert c. Placements La Vigne Itée*, J.E. 98-2350, 1^{er} octobre 1998;
- *Ville de Saint-Constant c. Scottish & York Insurance Company Limited*, [1991] R.R.A. 944;
- Article 18 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, 1^{er} avril 2001;
- Règles de procédure du Tribunal administratif du Québec, mise à jour no 32;
- Article 114 de *Justice administrative*, 1^{er} avril 2001;
- *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Arnauld*, 96-007, 2000-05-09, 2000D-53;
- *St-Arnauld c. Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des)*, 2001-01-25, 2001D-21;
- *La discipline professionnelle au Québec principes législatifs, jurisprudentiels, et aspects pratiques*, Sylvie Poirier, Les Éditions Yvon Blais inc.;
- *Évaluateurs agréés (Corp. professionnelle des) c. Jean Desjardins*, [1993] D.D.C.P. 27;
- *Thémis Multifactum inc. c. Brassard*, [2000] R.J.Q. 1635;
- Article 2101 *Commentaires du ministre de la Justice, livre cinquième : des obligations*;
- Article 2142 *Commentaires du ministre de la Justice, livre cinquième : des obligations*;
- *Droit spécialisé des contrats Volume 1, Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat*, Livre IV le mandat, Denys-Claude Lamontagne, Les Éditions Yvon Blais inc.;
- *Droit spécialisé des contrats Volume 2, Les contrats relatifs à l'entreprise, Le contrat d'entreprise ou de service*, Me François Beauchamp, sous la direction de Denys-Claude Lamontagne, Les Éditions Yvon Blais inc.;
- *Code civil annoté 2002*, Beaudoin Renaud.

DÉCISION

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ UNANIMEMENT :

DÉCLARE l'intimé :

Sous le premier chef:


Coupable de l'infraction prévue à l'article 19 du *Code de déontologie*, non coupable des infractions contenues aux articles 2, 6, 9 et 17 du *Code de déontologie* et de l'article 59.2 du *Code des professions*;

Sous le deuxième chef :

Coupable de l'infraction prévue à l'alinéa 1 de l'article 51 du *Code de déontologie* et non coupable des infractions contenues aux articles 2, 6, 9 du *Code de déontologie* et de l'article 59.2 du *Code des professions*;

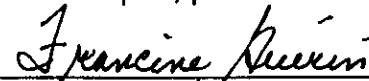
Sous le troisième chef:

Coupable de l'infraction prévue à l'alinéa 1 de l'article 51 du *Code de déontologie* et non coupable des infractions contenues aux articles 2, 6 et 9 du *Code de déontologie* et de l'article 59.2 du *Code des professions*;

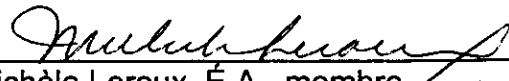

COPIE CONFORME



Me Jean Pâquet, président



Francine Guérin, É.A., membre



Michèle Leroux, É.A., membre