

C A N A D A

LE COMITE DE DISCIPLINE DE LA  
CORPORATION PROFESSIONNELLE DES  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

---

PROVINCE DE QUEBEC  
DISTRICT DE MONTREAL

no: 90-01

DENIS VIGER, évaluateur agréé,  
es qualité de syndic de la  
Corporation professionnelle des  
évaluateurs agréés du Québec,  
ayant son siège social au 5803,  
rue Sherbrooke est, bureau 101,  
Montréal, district de Québec,

Plaignant

c.

JEAN DESJARDINS, évaluateur  
agréé, exerçant au 382, chemin  
du Fleuve, C.P. 701, Côteau-du-  
Lac, district de Beauharnois,  
province de Québec,

Intimé

---

LE COMITE:

Me François Folot, avocat,  
président

Monsieur Richard Côté, E.A.

Monsieur Gilles Simard, E.A.

---

### D É C I S I O N

L'audition disciplinaire en l'affaire ci-haut  
mentionnée, initialement prévue pour le 21 mai 1991, puis le  
21 octobre 1991, fut tenue le 4 décembre 1991, au siège  
social de la Corporation professionnelle des évaluateurs  
agréés du Québec, puis continuée au 4 février et au 30 avril  
1992.

Celle-ci porta sur une plainte ainsi libellée:

"1. L'intimé produit un rapport d'évaluation, en  
date du 27 février 1987, relatif à l'évaluation de  
la valeur marchande la plus probable de l'immeuble  
décrit comme étant situé au 1882-94, de l'Eglise,

...

Montréal, construit sur les lots Ptie 0.3960 et Ptie E.3960, paroisse de Montréal, sans une analyse détaillée des revenus et dépenses anticipés et ne reflétant pas les conditions du marché commettant ainsi une infraction aux dispositions de l'article 3.02.10 du Code de déontologie de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec;

2. L'intimé a exprimé une opinion dans un rapport signé par lui en date du 27 février 1987 relatif à l'évaluation de la valeur marchande la plus probable de l'immeuble connu et désigné comme étant situé au numéro civique 1882-94, de L'Eglise, Montréal, construit sur les lots Ptie 0.3960 et Ptie E.3960, paroisse de Montréal, sans une connaissance complète des faits, commettant par là une infraction aux dispositions de l'article 3.02.06 du Code de déontologie de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec:

3. A la suite d'une rencontre entre le syndic et l'intimé en date du 24 mai 1990 et d'une lettre en date du 5 juin 1990, informant l'intimé que le syndic procédait à une enquête sur sa conduite concernant le rapport relatif à l'évaluation de la valeur marchande la plus probable de l'immeuble décrit comme étant situé au 1882-94, de l'Eglise, Montréal, construit sur les lots Ptie 0.3960 et Ptie E.3960, paroisse de Montréal, l'intimé, par ses mandataires, a communiqué le 26 juin 1990 avec le plaignant, sans la permission écrite du syndic, commettant par là une infraction aux dispositions de l'article 4.01.01, paragraphe e) du Code de déontologie de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec;

PAR CES MOTIFS, PLAISE AU COMITÉ DE DISCIPLINE:

ACCUEILLIR la présente plainte;

DÉCLARER l'intimé coupable des infractions reprochées;

IMPOSER à l'intimé les sanctions jugées opportunes et équitables dans les circonstances."

LES CHEFS #1 et #2:

LA PREUVE DE LA POURSUITE

L'intimé a préparé et signé, en février 1987, à la demande de son client Michel Barrot, un rapport d'évaluation relatif à la valeur marchande d'un immeuble décrit comme portant les numéros civiques 1882-94, rue de l'Eglise, à

Montréal (P-6). Selon la preuve, ledit rapport aurait servi par la suite à permettre à monsieur Barrot d'obtenir, en mars 1987, un prêt hypothécaire sur ledit immeuble, de la Caisse populaire St-Pierre Apôtre de Longueuil. Cette dernière, se fondant sur ledit rapport d'évaluation ainsi que sur le bilan personnel de l'emprunteur et les baux de l'immeuble, approuva alors en faveur du client de l'intimé un prêt hypothécaire pour une somme d'environ 272 000 \$, représentant environ 75 % de la valeur marchande établie audit rapport.

De mars à septembre 1987, monsieur Barrot aurait respecté sans difficulté les échéances mensuelles et effectué les paiements hypothécaires. Puis il aurait vendu ledit immeuble à messieurs Battista et al qui auraient assumé l'hypothèque et se seraient ainsi engagés au paiement des mensualités hypothécaires. De septembre 1987 à mai 1989, les nouveaux acheteurs auraient tant bien que mal effectué le paiement des sommes dues. Puis les choses se seraient gâtées. La caisse populaire aurait dû alors envoyer un avis de 60 jours aux propriétaires enregistrés et aurait dû leur signifier un avis de transport de loyers parce que les versements mensuels hypothécaires n'étaient plus respectés. Le 15 novembre 1989, la caisse populaire aurait procédé à l'émission d'un bref et d'une déclaration dans une action personnelle hypothécaire contre ses débiteurs. Peu après ces derniers vendaient le 21 novembre 1989 l'immeuble à monsieur Robert Roche, sans l'assentiment de la Caisse qui n'a jamais d'ailleurs consenti à l'assumption par ce dernier de l'hypothèque existante. Puis, comme conséquence de l'action précédemment instituée, le 22 mars 1990, l'institution prêteuse obtenait un jugement contre messieurs Battista et al

pour une somme de 268 901,92 \$ plus intérêts et faisait vendre l'immeuble en justice, le 18 juillet 1990. Lors de ladite vente, l'institution financière se portait elle-même adjudicataire pour une somme de 57 192,75 \$. Par la suite, la caisse populaire revendait l'immeuble le 22 octobre 1990 pour une somme de 151 500 \$ à la compagnie Mega Power Inc., soit pour une somme bien en deça du montant qui lui était dû par ses débiteurs, en vertu du jugement précédemment mentionné. Les représentants de la Caisse estiment la perte totale subie par leur institution dans ce dossier, lorsqu'on y ajoute les intérêts et les frais, à une somme de l'ordre de 200 000 \$.

Signalons qu'au moment où les débiteurs commencent à faire défaut de remplir leurs obligations en vertu de l'acte de prêt hypothécaire, la caisse populaire envoie son représentant pour percevoir les loyers et vérifier l'état de l'immeuble. Ce dernier constate d'une part que certains des logements sont vacants et que les baux signés par les locataires ne sont pas du tout conformes aux copies reçues de la part de monsieur Barrot lors de la demande de prêt. Aussi, les loyers payés sont bien inférieurs aux loyers représentés. De plus, l'immeuble est dans un certain état de dégradation.

La Caisse retient alors les services de Me Lucie Marquis, notaire, afin de vérifier l'exactitude des "comparables" apparaissant à la page 7 de la pièce P-6 (rapport d'évaluation de l'intimé). Il s'agit de trois présumées ventes d'immeubles dans le même secteur que l'immeuble alors à évaluer et qui ont été analysées audit rapport. Les transactions auraient eu lieu peu de temps avant

la date où l'on a produit le rapport d'évaluation (le 23 février 1987) et suivant la technique de la parité, l'on se serait basé sur celles-ci pour en arriver à une évaluation marchande dudit immeuble. Or, la recherche du notaire Marquis lui a permis de conclure que les données relatives aux trois immeubles utilisés à titre de comparables, soit le 420-30 de l'Eglise, 4800-16, Wellington et 1541-51 de l'Eglise, indiquées à la page 7 du rapport d'évaluation, étaient inexactes et fausses. En deux mots, il faut conclure qu'il n'y a jamais eu de vente ni aux prix indiqués, ni aux dates indiquées au rapport. Il s'agit de ventes factices. L'intimé admet d'ailleurs avoir fait, après coup, la même recherche pour constater lui-même qu'effectivement les "comparables" contenues à son rapport étaient fausses. (Il ajoute cependant que dans le cas de l'immeuble portant les numéros civiques 4800-16 rue Wellington, sa recherche lui aurait permis de constater que ledit immeuble se serait vendu en date du 22 juin 1987, soit environ trois mois après la préparation de son rapport d'évaluation, pour un montant de 350 000 \$, ce qui n'est pas très loin de la vente "fictive" pour 374 000 \$ mentionnée audit rapport).

Les dirigeants de la Caisse commandèrent aussi de la firme Expertises Bouchard, Paquin & Associés un rapport d'expertise relativement à la valeur marchande de l'immeuble évalué par l'intimé. Leur rapport, signé par monsieur Yves Bouchard, e.a., en date du 5 décembre 1989 (P-15), établit la valeur de l'immeuble en février 1987 à 240 000 \$ (valeur maximale), bien loin de la valeur estimée par l'intimé (386 000 \$ à son rapport P-6). Le rapport de monsieur Bouchard précise au surplus une valeur de "vente forcée" de 150 000 \$.

Soulignons enfin le témoignage de monsieur Richard Allen, directeur général de la Caisse populaire St-Pierre-Apôtre de Longueuil. Celle-ci à l'époque, selon celui-ci, n'avait pas l'habitude, dans le cas d'une demande de prêt sur un tel immeuble, de vérifier elle-même les baux qui lui étaient présentés. Pour décider de la limite du montant de l'hypothèque qu'elle allait consentir sur l'immeuble à financer, elle se fiait essentiellement, lorsque celui-ci était signé par une firme d'experts en la matière, sur le rapport d'évaluation qu'on lui remettait.

Mentionnons par ailleurs que si l'on en croit monsieur Allen, il n'était pas usuel non plus à cette époque qu'un représentant de la Caisse visite les lieux. Lorsque la Caisse consentait un prêt, elle s'en reportait aux documents "des professionnels" qu'elle avait au dossier. Voilà donc essentiellement les faits tels que révélés par la preuve du poursuivant.

#### LA PREUVE DE LA DÉFENSE

L'intimé quant à lui a témoigné qu'un mandat lui avait été confié par monsieur Barrot d'évaluer l'immeuble dont il est question. L'essentiel de cette tâche fut alors confié à un technicien avec lequel il travaillait régulièrement, monsieur André Chartrand, qui était à son emploi depuis deux ou trois ans. Ce dernier a ainsi par la suite préparé puis présenté à l'intimé un projet de rapport d'évaluation. Il aurait alors fait voir à l'intimé copie des baux (P-13) ainsi que copie des "listings" à partir desquels

le tableau<sup>1</sup> relatif aux immeubles situés aux 420-30 de l'Eglise, 4800-16 Wellington et 1541-51 de l'Eglise, et apparaissant audit rapport, aurait été constitué. L'intimé laisse entendre qu'il n'avait alors aucune raison de se méfier de son technicien ou des documents soumis par ce dernier, mais admet cependant, tel que précédemment mentionné, qu'après vérification, il lui faut maintenant conclure que de toute évidence les "listings" utilisés étaient des faux. Malheureusement, il ne retrace plus copie de ceux-ci en son dossier. Ils auraient disparu mystérieusement. Il n'y retrouve pas plus d'ailleurs les copies des baux qu'avait alors en sa possession le technicien et qui lui avaient été également présentées par ce dernier. Il a pu cependant obtenir copie desdits baux des préposés de la Caisse populaire St-Pierre Apôtre puisqu'ils avaient à l'époque été remis aux représentants de celle-ci (P-13).

Enfin, en vérifiant le projet de rapport de son technicien à l'époque, l'intimé aurait constaté qu'il n'y était aucunement fait mention de la vérification des baux. Questionné à ce sujet, le technicien lui aurait alors répondu qu'ils n'avaient pas pu être vérifiés. L'intimé n'aurait pas insisté pour qu'ils le soient. Aussi, dans ces circonstances, l'intimé admet que s'il n'avait pas nécessairement l'obligation de vérifier les baux, son rapport aurait dû indiquer qu'ils n'avaient pas été vérifiés. Toutefois lors de la signature du projet définitif de rapport par la suite, par inadvertance, il ne se serait pas rendu compte que celui-ci ne comportait toujours aucune mention à ce sujet et il admet l'avoir signé tel quel. Il nous ajoute

---

<sup>1</sup> voir page 7 de la pièce P-6

cependant que de toute façon les valeurs locatives apparaissant au rapport du technicien lui semblaient, selon son expérience, représentatives du marché à l'époque.

\* \* \* \* \*

L'intimé a par ailleurs aussi fait entendre plusieurs évaluateurs qui ont été appelés à un moment ou l'autre, à préparer une évaluation de l'immeuble en cause. Ainsi, monsieur Robert Lahaie, e.a., aurait été amené le 17 octobre 1990 à préparer une évaluation de la propriété dont il est fait état à la plainte, à la demande de la Banque Laurentienne. Il conclut dans son rapport à une valeur marchande de 356 000 \$.

Préalablement au témoignage de monsieur Lahaie, monsieur Réjean Lavallée, e.a., fut aussi appelé à témoigner pour la défense. Il eut à évaluer l'immeuble de 1882-94 de l'Eglise pour le compte d'une tierce partie et son rapport d'expertise fait état d'une valeur marchande de 375 000 \$ en date du 9 octobre 1990.

Monsieur François Fournier, e.a., qui témoigna après messieurs Lahaie et Lavallée, procéda lui aussi à évaluer l'immeuble. Son rapport qui date du 27 décembre 1990 établit la valeur marchande, en date du 1er avril 1990, à 338 000 \$ (D-7).

Enfin, monsieur Gilles Martel, e.a., fut lui aussi appelé à préparer une évaluation du même immeuble. Son

...



rapport fait état d'une valeur marchande au 3 mai 1990 de 400 000 \$.

- LE CHEF #3

La preuve des faits relativement à ce chef est plus simple et essentiellement non contredite. Elle révèle que suite à une lettre datée du 5 juin que lui adressait le syndic monsieur Denis Viger, l'avisant de la réception par ce dernier d'une plainte provenant de monsieur Richard Allen, directeur adjoint de la Caisse populaire St-Pierre-Apôtre de Longueuil, l'intimé retint les services de Me Jean Cantin, avocat. Ce dernier, après avoir été consulté par l'intimé, choisit d'adresser au nom de son client, l'intimé, une lettre datée du 26 juin 1990 à la Caisse populaire St-Pierre-Apôtre de Longueuil, aux soins de monsieur Richard Allen. Il en faisait également tenir une copie au syndic, monsieur Denis Viger, ainsi qu'une copie à la Fédération des Caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec, aux soins de monsieur Réjean Joyal. Ladite lettre (P-2) se résumait essentiellement à une mise en demeure avisant la plaignante que l'intimé entendait lui réclamer des dommages intérêts suite à la plainte qu'elle avait déposée auprès du syndic de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés.

Alors que le poursuivant prétend que l'intimé, par les actes de son mandataire avocat, a ainsi contrevenu au Code de déontologie de sa corporation professionnelle en communiquant avec le plaignant, l'intimé soutient qu'il n'a cherché qu'à protéger ses intérêts en consultant un avocat et qu'il s'est fié alors à son procureur.

**MOTIFS ET DÉCISION****- Chef d'accusation #1**

Relativement au chef d'accusation allégué au paragraphe #1, celui-ci reproche à l'intimé d'avoir produit un rapport d'évaluation d'un immeuble en date du 27 février 1987 ne reflétant pas les conditions du marché et sans avoir procédé préalablement à une analyse détaillée des revenus et dépenses anticipés, le tout en contravention de l'article 3.02.10 du Code de déontologie de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec. Ledit article se lit comme suit:

***"3.02.10 L'évaluateur doit s'abstenir de produire un rapport d'évaluation contenant une estimation de valeur basée sur des revenus et des dépenses anticipés à moins que ce rapport contienne une analyse détaillée de ces revenus et dépenses et une déclaration à l'effet que ceux-ci sont normaux et reflètent les conditions du marché".***

Disons d'abord qu'il nous faut, croyons-nous, analyser la question dont fait état ce chef d'accusation, comme tous les autres d'ailleurs, sous l'angle de la protection du public. L'article 23 du Code des professions indique en effet que chaque corporation professionnelle ***"a pour principale fonction d'assurer la protection du public"*** et qu'elle doit ***"à cette fin (...) contrôler l'exercice de la profession par ses membres."***

Or, sous cet aspect, d'une part la preuve révèle que lors de la préparation du rapport d'expertise, le technicien n'a pas vérifié les baux sur les lieux auprès des locataires.

...

Il s'est plutôt fié aux déclarations et à la documentation fournies par le propriétaire de l'immeuble (dont on peut facilement concevoir qu'il avait intérêt à en obtenir la plus haute évaluation possible). D'autre part, l'intimé n'a pas convenablement révisé ou vérifié le travail de son technicien. Non pas que les baux doivent nécessairement être vérifiés dans tous les cas, mais en l'absence de vérification, le rapport doit alors l'indiquer clairement. Or, sur le rapport qui a été présenté à l'intimé pour signature, aucune mention n'y indiquait que les baux n'avaient pas été ou pas pu être vérifiés. Pourtant l'intimé l'a signé tel quel alors qu'il connaissait la situation et savait que les baux n'avaient fait l'objet d'aucune vérification. Il est peut-être vrai, comme il le dit, que par inadvertance cela lui a échappé mais la réserve à l'effet que les baux n'ont fait l'objet d'aucune vérification, si tel est le cas, ne peut être considérée comme une simple "clause de style" dont on peut se dispenser. Elle a, au contraire, toute son importance. Elle souligne qu'une vérification et analyse des revenus de location n'a pu être complétée adéquatement. Elle indique au lecteur qu'il devrait se méfier ou à tout le moins être sur ses gardes. Elle attire son attention sur ce qui risque sérieusement d'entacher le rapport d'évaluation lorsqu'il s'agit d'une propriété à revenus: i.e. l'absence possible de certains revenus de location qui pourraient autrement paraître relativement assurés. Elle laisse entendre qu'il peut y avoir des doutes quant à la rentabilité de l'immeuble. L'évaluateur ne peut donc à cet égard se disculper simplement en alléguant que par erreur ou distraction cette mention lui a échappée lors de la préparation de son rapport. Aussi, tous les membres de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés qui ont

témoigné devant nous, lorsque la question leur a été posée, se sont accordés là-dessus: lorsque les baux n'ont pas été vérifiés, une réserve à cet effet doit apparaître au rapport d'évaluation. Il est bien sûr que l'intimé a pu signer de bonne foi le rapport que lui présentait son technicien mais là n'est pas la question. La question qu'il nous faut nous poser est plutôt de savoir si son comportement respecte celui du professionnel moyen, normalement compétent et prudent ? Or, les règles de l'art en matière d'évaluation exigent, à notre avis, lorsque l'évaluateur procède à une évaluation utilisant la méthode dite du rendement économique que les baux soient vérifiés ou qu'à défaut, dans son rapport, apparaisse clairement une réserve à l'effet qu'il ne l'ont pas été ou n'ont pas pu l'être. Il s'agit donc simplement d'une situation où l'intimé s'est soit fié aveuglément à son technicien ou a négligé d'étudier, analyser, vérifier convenablement le rapport qu'il signait. Nous sommes donc d'avis que l'intimé ne s'est pas dégagé de sa tâche avec la compétence et la prudence qui étaient exigées de lui en pareille circonstance. L'intimé est donc trouvé coupable sur ce chef.

- Chef d'accusation #2

Quant au chef d'accusation allégué au paragraphe #2, celui-ci reproche à l'intimé d'avoir exprimé, dans son rapport précédemment mentionné, une opinion relative à l'évaluation de la valeur marchande la plus probable du même immeuble sans une connaissance complète des faits en contravention avec l'article 3.02.06 de son Code de déontologie.

La preuve révèle que ledit rapport comporte à titre de "comparables" utilisées pour procéder à l'évaluation selon la technique de la parité une série de ventes fictives et fausses. Le technicien monsieur Chartrand, en voulant présumément s'éviter du travail, aurait fort naïvement été trompé par le propriétaire de l'immeuble qui avait tout intérêt à obtenir, tel que nous le mentionnions précédemment, l'évaluation la plus élevée possible pour son immeuble. Ce dernier aurait ainsi colligé lui-même puis aurait remis au technicien des "comparables" fictives. Puis le technicien, sans aucune forme de vérification, faut-il croire, les aurait tout simplement incorporées à son projet de rapport que l'intimé a ensuite signé.

L'évaluateur, comme dans notre cas, peut évidemment choisir de faire exécuter une partie de son travail par un technicien. Rien ne s'y oppose ou ne l'en empêche, sauf qu'en bout de ligne c'est lui qui demeure responsable de sa signature sur son rapport. Il ne peut en effet lui suffire de dire qu'il a simplement présumé que son employé avait fait son travail consciencieusement pour se disculper des fautes ou erreurs, particulièrement lorsqu'elles sont grossières, de celui-ci. Lorsque l'évaluateur, comme tout autre professionnel, atteste de l'exactitude des données de son rapport, si l'éthique ne lui commande pas une connaissance personnelle complète, totale et parfaite des faits attestés, elle exige néanmoins de lui qu'il se soit au moins bien assuré que le technicien à qui il a dévolu une partie de sa tâche a procédé selon les règles de l'art et a bien exécuté son travail. Cela suppose donc que l'évaluateur a effectué au moins certaines vérifications. Cela exige qu'il ait

questionné son technicien afin de s'assurer qu'il a fait son devoir correctement. Dans le cas qui nous occupe, la moindre vérification de la part de l'intimé auprès de son employé relativement aux "comparables" utilisées dans son projet de rapport l'aurait amené ou aurait dû alors l'amener à se méfier des données apparaissant à celui-ci. En interrogeant en effet le moindrement le technicien sur celles-ci, il aurait alors appris qu'elles provenaient directement de celui-là même qui lui avait confié le mandat, le propriétaire qui devait certes, répétons-le encore une fois, au moment où il s'apprêtait à financer son immeuble, avoir intérêt à obtenir l'évaluation la plus élevée possible.

En conclusion donc, les explications fournies par l'intimé n'excusent pas, à notre avis, ses agissements. Les attributions du technicien ne sont pas celles des évaluateurs agréés. L'évaluateur a un devoir de surveillance et un pouvoir de direction sur son préposé. Ce pouvoir et surtout ce devoir n'ont pas été exercés en l'espèce de façon acceptable. Nous ne croyons pas, évidemment, et pour autant, que l'évaluateur doive assumer le risque de l'activité fautive de son technicien dans tous les cas, mais dans le cas qui nous occupe, nous sommes d'opinion que l'intimé a fait preuve au moins de laxisme, ce qui l'a amené à signer un document erroné et fallacieux. L'évaluateur doit se comporter en personne prudente, et pour se disculper dans un cas semblable, l'intimé aurait dû prouver qu'il a pris toutes les précautions nécessaires pour éviter que des faussetés se retrouvent dans son rapport, i.e. qu'il a rempli son obligation de sécurité à l'égard du public. Nous ne croyons malheureusement pas que

tel soit ici le cas. L'intimé est donc reconnu coupable sur ce chef.

- Chef d'accusation #3

Etudions maintenant le chef d'accusation allégué au paragraphe 3 de la plainte. L'intimé y est accusé d'avoir contrevenu à l'article 4.01.01 paragraphe e) du Code de déontologie de son ordre professionnel. Ledit article se trouve sous la section IV intitulé "Devoirs et obligations envers la profession" et se lit comme suit:

Actes dérogatoires

4.01.01 En outre des actes mentionnés aux articles 57 et 58 du Code des professions (L.R.Q., c.C-26), est dérogatoire à la dignité de la profession, le fait pour un évaluateur de:

...

e) communiquer avec le plaignant sans la permission écrite et préalable du syndic ou de son adjoint, 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."

En l'absence de preuve à cet effet, il nous faut dans un premier temps conclure que l'intimé n'avait pas obtenu l'autorisation du syndic avant de faire parvenir, par l'entremise de son avocat, une mise en demeure à la partie qui avait déposé une plainte contre lui. L'intimé ne bénéficie donc pas de ce moyen disculpatoire et il nous faut donc nous demander si, en agissant comme il l'a fait, il a contrevenu à son Code de déontologie. Mais d'abord, en consultant un avocat et en lui confiant le mandat de protéger ses intérêts dans les circonstances, l'intimé était-il justifié de compter

...

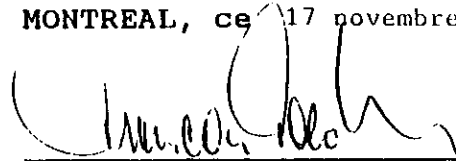
que celui-ci respecterait la législation applicable ? Il ne nous faut pas oublier en effet que l'intimé n'a pas simplement pris sur lui d'adresser personnellement une lettre à la plaignante. Il a plutôt et d'abord consulté un avocat, pour voir ce qui pouvait être fait. Il est aussi loisible de croire l'intimé lorsqu'il nous dit qu'il s'est alors fié à ce dernier. Nous savons tous que le contenu des lettres de mise en demeure adressées par les avocats au nom de leurs clients n'est pas généralement "pré-approuvé" par ces derniers. Dans ces circonstances, le geste reproché nous semble plutôt à priori imputable à l'avocat. Par ailleurs, il est vrai que la disposition précédemment mentionnée du Code de déontologie a pour objectif de décourager certaines mesures d'intimidation que pourrait être tenté d'utiliser le professionnel contre qui une plainte est logée. Ainsi, si l'intimé avait lui-même adressé et signé la mise en demeure P-2, nous n'aurions eu évidemment aucune hésitation à le condamner. Mais il nous semble plutôt en l'espèce que se voyant aux prises avec une situation qui pouvait comporter des embûches sur le plan légal, l'intimé a fait ce que ferait généralement toute personne avisée, non familière avec de telles difficultés: consulter un professionnel du droit et lui demander d'agir. Si ce dernier commet alors un accroc aux règles déontologiques de la corporation professionnelle de son client, ce client doit-il en être tenu automatiquement responsable ? Nous ne le croyons pas. En l'absence de la preuve d'une intention malveillante, d'un comportement fautif, ou d'un acte de la part de l'intimé réclamant ou au moins cautionnant le geste posé par son avocat, nous ne croyons pas devoir retenir une faute déontologique contre lui. L'avocat jouit en effet d'une indépendance sur le plan de son activité professionnelle et le



client n'a à cet égard aucun véritable pouvoir de contrôle spécifique. Tenir le client responsable dans ce cas-ci du geste posé par son avocat, en l'absence d'une preuve de collusion ou de connivence entre eux dans le but de contrevenir à la loi ou de la contourner nous apparaîtrait plutôt injuste. L'intimé est donc acquitté sur ce chef.

Le Comité ordonne au secrétaire du Comité de discipline, en conséquence des déclarations de culpabilité ci-haut mentionnées, de convoquer les parties à la date la plus rapprochée possible afin qu'il puisse entendre les représentations et la preuve qu'elles pourront bien vouloir lui soumettre relativement aux sanctions à être imposées.

MONTREAL, ce 17 novembre 1992

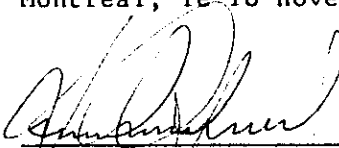


**Me FRANÇOIS FOLOT, avocat  
président**

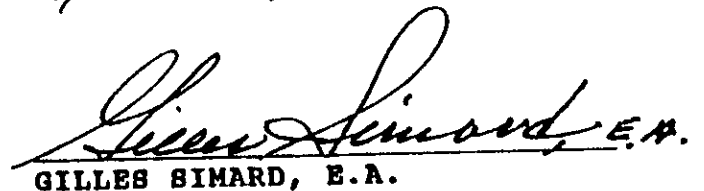


**RICHARD COTÉ, E.A.**

Certifiée, conforme à l'original  
Montréal, le 18 novembre 1992



**Jean Tanguay  
Secrétaire**



**GILLES SIMARD, E.A.**