

C A N A D A

TRIBUNAL DES PROFESSIONS

PROVINCE DE QUEBEC  
DISTRICT DE BEAUHARNOIS

---

NO: 760-07-000001-937

Le 16e jour de février 1994

CORAM:-

M. le juge JACQUES BIRON, J.C.Q.

M. le juge CLAUDE POTHIER, J.C.Q.

M. le juge PIERRE BACHAND, J.C.Q.

---

JEAN DESJARDINS,

APPELANT

-c-

DENIS VIGER, ès qualité

INTIME

---

J U G E M E N T

---

Me Maryse Janelle & Me Robert Laroche,  
Procureurs de l'appelant

Me Guy Marcotte  
Mes Guy & Gilbert,  
Procureurs de l'intimé

JB 1186  
JP 0860  
JB 2457

L'appelant se pourvoit à l'encontre de décisions du Comité de discipline de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec, disposant de la plainte suivante:

" 1. Il a 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. Il 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 3.01.06 du Code de déontologie de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec."

Il en appelle du verdict de culpabilité sur les 2 chefs et de la sanction, le Comité de discipline le condamnant à 1 an de radiation sur le 1er chef et à 3 ans concurrents sur le 2ième.

#### LES FAITS.

L'appelant est évaluateur agréé. En février 1987, il reçoit de Michel Barrot le mandat de

préparer un rapport d'évaluation d'un immeuble situé rue de l'Eglise à Montréal pour fins de financement hypothécaire.

Sachant que le prêteur potentiel est une Caisse Populaire Desjardins, il se sert d'un formulaire de la Fédération des Caisses Populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec pour son rapport.

Le travail de cueillette des données est effectué par un technicien qualifié, André Chartrand. Celui-ci visite en partie les lieux et prend les mesures nécessaires. Pour deux aspects essentiels du mandat de l'évaluateur agréé cependant, il se fie totalement au propriétaire Michel Barrot.

En effet, le technicien obtient les baux du mandant et il ne fait que des vérifications très sommaires, ne visitant qu'à peu près 3 logements et 1 commerce, ce dernier étant situé au rez-de-chaussée, alors que le rapport fait état de 3 locaux commerciaux et de 6 logements. Bien que le technicien témoigne à l'effet que tous les logements étaient inoccupés, les baux étant signés pour le futur, soit à compter de 2 ou 3 mois plus tard, les baux déposés au dossier démontrent qu'ils étaient en fait tous en vigueur au moment de l'évaluation.

Cependant, ils étaient tous faux. Le mandant aurait d'ailleurs fait l'objet d'une con-

damnation devant les tribunaux de juridiction criminelle à ce sujet.

Le rapport de l'évaluateur agréé comporte entre autres une évaluation basée sur la technique du revenu. Il ne contient toutefois aucune réserve concernant la vérification très fragmentaire au niveau des baux ni sur le fait que les logements sont inoccupés.

L'évaluateur agréé utilise de plus la technique de parité pour évaluer l'immeuble. Les "comparables" proviennent encore une fois du mandant-proprétaire. A sa demande, le technicien va chercher une enveloppe chez Immeubles Gloria, une firme de courtiers immobiliers pour laquelle le mandant travaille. Cette enveloppe contient les informations concernant 3 ventes qui auraient eu lieu vers la même époque dans le secteur. En fait, ces documents sont faux, les ventes n'ont jamais eu lieu. Le technicien n'effectue aucune inspection de ces immeubles comparables; il se contente d'aller regarder chacun d'eux environ 30 à 60 secondes. Il ne fait aucune vérification quant à la véracité des ventes.

Par la suite, le technicien remet ses données à la secrétaire qui tape le rapport. Le technicien a une entrevue avec l'évaluateur agréé seulement dans les cas où il y a des problèmes. Dans la présente affaire, le technicien ne se souvient pas d'une telle entrevue si ce n'est qu'il aurait parlé à l'évaluateur d'un projet immobilier

en cours d'exécution dans le voisinage.

L'appelant affirme que le rapport a été vérifié et qu'il en a parlé avec le technicien. Si c'est exact, il faut alors se demander sur quoi a porté cette entrevue qui n'a rien révélé des faits importants et déterminants dans l'émission d'une opinion sur la valeur marchande. Manifestement, l'entrevue, si elle a eu lieu, n'a rien donné parce que les questions posées n'ont pas généré les informations nécessaires pour permettre à l'évaluateur agréé de connaître les faits pertinents.

Pourtant , voici ce qu'on lit à la première page du rapport d'évaluation produit par l'appelant:

"Date: 27 février 1987.  
Prêteur: Caisse Pop Desjardins  
Emprunteur: Michel Barrot  
Adresse de l'immeuble: 1882-94, De l'Eglise  
Montréal

N° de dossier: 0640 AC

A qui de droit,

A la demande du prêteur, aux frais de l'emprunteur et pour votre bénéfice respectif, veuillez trouver ci-joint le formulaire comportant notre rapport relatif à l'évaluation de la valeur marchande la plus probable de l'immeuble mentionné ci-dessus.

Comme vous le constaterez, nous avons considéré tous les facteurs pouvant en affecter la valeur et nous avons colligé les données nécessaires et effectué les analyses pertinentes pour conclure

qu'à notre avis, la valeur marchande de l'immeuble en date du 23 février 1987 est de 386,000.00\$.

Nom de la firme: Société d'Evaluation Desjardins  
382, chemin du Fleuve, C.P. 701,  
Coteau du Lac, QC.

Par: (s) Jean Desjardins  
Evalueur agréé  
M. Jean Desjardins, E.A."

(Soulignés des soussignés).

Suite au prêt hypothécaire au montant de 275 000,00\$ consenti sur la foi du rapport d'évaluation, les remboursements sont effectués régulièrement par l'emprunteur. Il vend ensuite l'immeuble dont l'hypothèque est assumée par les acquéreurs. Ceux-ci continuent d'effectuer les paiements, mais de façon moins constante, jusqu'en mai 1989. Enfin, la Caisse procède par avis de 60 jours et avis de transport de loyers.

Elle opte toutefois pour une action personnelle hypothécaire en novembre 1989, après avoir découvert suite à une vérification sur place de l'immeuble, le 1er octobre 1989, que les baux sur lesquels se base le rapport d'évaluation sont faux. De plus, une étude de titres effectuée au bureau d'enregistrement par le notaire Marquis démontre que les 3 ventes utilisées comme comparables sont fausses, qu'elles n'ont jamais eu lieu, tel qu'il appert de son rapport du 1er mai 1990.

Lors de la vente de l'immeuble en justice, la Caisse l'achète, le fait évaluer puis le vend 151 100,00\$. Elle estime sa perte à environ 200 000,00\$ en capital, intérêts et frais.

Des évaluations ont été effectuées par d'autres évaluateurs agréés à des époques postérieures. A l'exception de celle de l'évaluateur Bouchard mandaté par la Caisse, elles indiquent une valeur que l'appelant considère similaire à celle qu'il a avancée dans son rapport.

Articles pertinents du Code de déontologie.

Voici les 2 articles pertinents du Code de Déontologie des Evaluateurs Agréés (R.R.Q., c.C-26, r.91)

" (1er chef) 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.

(2e chef) 3.02.06. L'évaluateur doit s'abstenir d'exprimer une opinion ou de donner des conseils contradictoires ou incomplets. A cette fin, il doit chercher à avoir une connaissance complète des faits avant de donner une opinion ou un conseil."

**DECISION.****Le premier chef.**

Après étude de la preuve, le Comité de discipline déclare l'évaluateur agréé coupable sur le 1er chef. Il retient comme faits déterminants les suivants: le technicien n'a pas vérifié les baux sur les lieux auprès des locataires, l'évaluateur n'a pas convenablement révisé ou vérifié le travail de son technicien et le rapport d'évaluation ne porte aucune réserve à l'effet que les baux n'ont fait l'objet d'aucune vérification.

Un grief de l'appelant concernant la déclaration de culpabilité sur les 2 chefs consiste dans le fait qu'il ne devrait pas être tenu de la faute d'un tiers, le technicien. Voici comment il exprime sa position en posant la question que le Tribunal devrait résoudre:

"L'appelant a-t-il fait valoir une défense valable en droit et l'exonérant de la responsabilité disciplinaire, lorsqu'il attribue la faute à un tiers engagé conformément aux normes de la Corporation?"

Le Tribunal juge bien fondée la déclaration de culpabilité prononcée par le Comité de discipline sur le 1er chef. Pour satisfaire à l'article 3.02.10, l'évaluateur qui utilise la technique du revenu doit procéder suivant les règles de l'art à la cueillette et au contrôle des informations. Il doit pouvoir fournir une estimation de valeur basée sur la vérité et non sur des revenus et dépenses inventés, ce qui n'est pas notre cas, ou



non valablement vérifiés, ce qui est le cas ici. Si les données n'ont pu être vérifiées, pour des raisons valables, il doit faire une réserve à ce sujet pour en aviser adéquatement le lecteur.

L'appelant prétend que la faute du technicien ne peut lui être imputée et qu'il devrait être exonéré, ayant agi avec diligence raisonnable.

Il s'appuie dans son mémoire sur un extrait du document s'intitulant " Les Normes de pratique" concernant certaines tâches pouvant être effectuées par le technicien. Ce document n'est pas un règlement et il n'est pas de connaissance judiciaire. De plus, il n'a fait l'objet d'aucune preuve en première instance et le Tribunal ignore quand il a été édité par la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés. Par conséquent, il ne fait pas partie du dossier. Quoiqu'il en soit, même si ce texte avait une valeur de référence à l'époque pertinente (février 1987), le Tribunal ne peut pas lui donner la portée que propose l'appelant.

Le technicien peut effectuer certains actes nécessaires à la cueillette des informations que peut utiliser l'évaluateur. Jamais ce dernier ne peut servilement accepter ces renseignements sans contrôles adéquats. Le fait de donner des instructions à un subalterne ne l'exonère pas de toute responsabilité professionnelle.

Si le Tribunal acceptait cette théorie, il

suffirait au professionnel de produire le texte de directives distribué au technicien pour se disculper. Voici ce qu'écrivait le Tribunal dans son jugement de Corporation professionnelle des Notaires -c- Champagne:

"L'aspect personnel de l'acte professionnel et de tout ce qu'il comporte, les dispositions des lois professionnelles et du Code des professions, la protection du public permettent de conclure qu'en droit disciplinaire, pour infraction à des dispositions de ce droit, c'est le professionnel qui est responsable de la perpétration d'une infraction par son employé lorsque la loi impose l'obligation au professionnel.

Il ne s'agit pas, à proprement parler, d'une responsabilité pour autrui mais de la responsabilité personnelle du professionnel découlant de la délégation d'autorité pour des actes et des devoirs à lui attribués par la loi. Cette délégation d'autorité est établie par un mandat à l'employé de l'administration de ce qui est du devoir du professionnel d'accomplir. L'employé devient alors l'«alter ego».

Il nous apparaît donc conforme à l'esprit et aux textes de droit disciplinaire d'appliquer en droit disciplinaire les théories de l'alter ego et de délégation d'autorité élaborées dans le domaine des lois dites de bien-être public, à titre d'infraction de responsabilité stricte." (1)

En principe, le professionnel est donc responsable pour l'infraction commise par son employé.

En l'occurrence, l'appelant n'a nullement

---

(1) Corporation professionnelle des notaires -c- Gérard Champagne, (1992) D.D.C.P. 268, p. 279.

démontré qu'il ait fait diligence raisonnable et qu'il doive, en conséquence, être disculpé. A cet égard, le Tribunal endosse l'affirmation du Comité de discipline:

"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 signalait."

(D.C., V.4, p. 806)

La culpabilité de l'appelant est donc confirmée quant au ler chef.

#### Le deuxième chef.

Quant au second chef, il est évident que l'évaluateur agréé a commis la faute qui lui est reprochée. Il a exprimé une opinion concernant la valeur marchande en se basant sur des données fausses concernant les loyers et les comparables. Il n'a, sans doute, pas faussé le rapport d'évaluation volontairement. Toutefois, il n'a rien fait pour empêcher que cela ne se produise. L'appelant aurait d'ailleurs dû faire preuve d'une vigilance particulière dans ce cas-ci compte tenu qu'il s'éloignait de la région où il pratiquait habituellement. Il connaissait donc moins les outils de contrôle ainsi que les données en général de la région de Montréal.

S'il avait posé la moindre question au technicien pour s'assurer de la vérification adéquate des baux, de la provenance ou de la valeur

des documents servant aux comparables, il aurait forcément refusé d'émettre cette opinion sur la foi de documents lui procurant une connaissance incomplète des faits. Dans le cas de la technique du revenu, il aurait à tout le moins fait une réserve spécifique pour mettre le lecteur en garde. La culpabilité de l'appelant est imputable à sa propre négligence.

Tout individu peut avoir une opinion concernant la valeur d'un immeuble. Chaque acheteur d'immeuble s'en forme une, souvent sans aide professionnelle. Il peut avoir raison ou tort dans son appréciation et il en subira les conséquences.

Quand un professionnel de l'évaluation foncière, un évaluateur agréé, émet son opinion professionnelle, le public est en droit de s'attendre à ce qu'il ait fait son évaluation en connaissance de cause, suivant des données véridiques, contrôlées adéquatement. L'appelant a failli à cette obligation et le Tribunal confirme la décision du Comité de discipline quant à la culpabilité sur le 2ième chef.

Application de la règle interdisant les déclarations de culpabilité multiples.

L'appelant demande l'application de la règle interdisant les déclarations de culpabilité

multiples, invoquant l'arrêt Kienapple.<sup>(2)</sup>

Nous sommes d'avis que cet arrêt ne trouve pas application en l'espèce. L'appelant est déclaré coupable concernant deux infractions différentes. Dans le premier chef, l'accusation porte essentiellement sur la production d'un rapport d'évaluation utilisant la technique du revenu sans une analyse détaillée des revenus et dépenses puisque la cueillette des informations et leur traitement n'ont pas permis de fournir cette analyse. Dans le second, elle porte sur le fait que l'évaluateur a exprimé une opinion sans une connaissance complète des faits.

Pour décider de la commission de la deuxième infraction, le Comité de discipline n'avait pas nécessairement à tenir compte de l'utilisation fautive de la technique du revenu. L'utilisation de la technique de parité a, elle aussi, été faite sans connaissance complète des faits. La décision rendue dans Kineapple a été ré-étudiée par la Cour Suprême du Canada dans les arrêts la Reine -c- Prince <sup>(3)</sup> et la Reine -c- Wigman <sup>(4)</sup>. Le juge en chef Dickson affirmait dans Prince:

"J'estime que, dans la plupart des cas, on

---

(2) Kineapple -c- Sa Majesté la Reine, (1975) 1 R.C.S. 729.

(3) Sa Majesté la Reine -c- Sandra Prince, (1986) 2 R.C.S. 480;

(4) Sa Majesté la Reine -c- Gerald Michael Wigman, (1987) 1 R.C.S. 246.

satisfait à l'exigence d'un lien factuel par une réponse affirmative à la question suivante: Chacune des accusations est-elle fondée sur le même acte de l'accusé?" (5)

Le Tribunal répond à cette question par la négative et il conclut que la règle précitée ne s'applique pas.

#### SANCTION.

La sanction rendue en droit disciplinaire a pour but d'assurer la protection du public. Après avoir considéré les facteurs objectifs et subjectifs, le Comité de discipline a condamné l'appelant sur le premier chef à une radiation temporaire d'un an et sur le second à une radiation temporaire de trois ans concurrente à la première.

Bien que le Comité ait tenu compte de tous les critères pertinents, le Tribunal estime que cette sanction n'atteint pas le degré de justesse ou de convenance qui commanderait au Tribunal de refuser d'intervenir.

Dans un premier temps, le Comité de discipline a tenu compte de la manière dont les infractions ont été commises, à savoir, quant au premier chef, la cueillette et le contrôle inadéquats des données utilisées dans le rapport pour la technique du revenu. Le Tribunal endosse ces paroles du Comité de discipline:

---

(5) Voir note 3, p. 492.

"La protection du public exige en effet les services d'évaluateurs compétents, appliqués, attentifs et consciencieux." (D.C. Vol. 4, 816)

Quant au deuxième chef, le Comité a adéquatement souligné:

"L'intimé a en effet, dans l'hypothèse qui lui soit la plus favorable, en agissant comme il l'a fait, abdiquer (sic) totalement et complètement son rôle et ses responsabilités de professionnel en faveur de son technicien." (D.C. Vol.4, 816)

Cette erreur de la part de l'appelant a fait en sorte qu'il a donné une opinion sur la valeur de l'immeuble sans une connaissance complète des faits.

Le Comité tient compte de plus du fait que l'appelant n'a pas d'antécédent disciplinaire bien qu'il exerce sa profession depuis plusieurs années. On retient qu'il a agi avec négligence mais sans préméditation.

L'appelant a commis des fautes d'omission. Elles touchent à l'essence même de sa profession, soit la préparation et la signature d'un rapport d'évaluation.

Compte tenu de tous les facteurs énumérés, le Tribunal conclut que le Comité de discipline a mal évalué la radiation nécessaire dans ce cas spécifique pour assurer la protection du public et

décourager tout autre évaluateur agréé de commettre pareilles infractions. Nous sommes d'avis qu'une sanction juste, appropriée et proportionnelle à la faute doit être une radiation temporaire de 6 mois sur le 2ième chef et de 3 mois concurrents sur le 1er chef.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

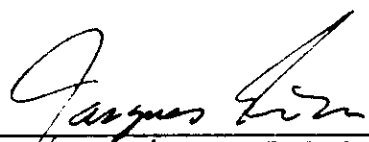
**ACCUEILLE** en partie l'appel;

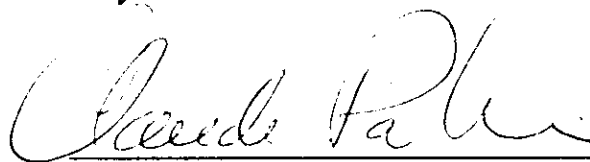
**MAINTIENT** le verdict de culpabilité sur les deux chefs;

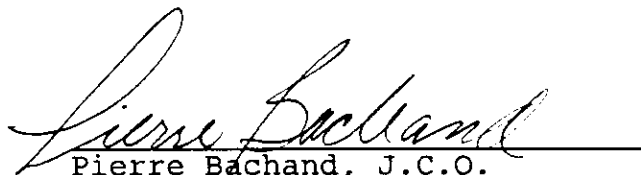
**CASSE** la décision sur sanction;

**ORDONNE** la radiation temporaire de l'appelant pour une période de 6 mois sur le deuxième chef et de 3 mois concurrents sur le premier chef;


**CONDAMNE** l'appelant aux dépens.

  
\_\_\_\_\_  
Jacques Biron, J.C.Q.

  
\_\_\_\_\_  
Claude Pothier, J.C.Q.

  
\_\_\_\_\_  
Pierre Bachand, J.C.Q.

**COPIE CONFORME**

  
\_\_\_\_\_  
Tribunal des professions