

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte numéro 95-001

COMITÉ DE DISCIPLINE DE L'ORDRE
DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

ANDRÉ POISSON, es-qualité de
syndic adjoint de l'Ordre des
évaluateurs agréés du Québec,

Plaignant

c.

PIERRE ST-ARNAULT, évaluateur agréé

Intimé

Sont présents :

Me Roy C. Amaron, avocat, président du Comité
M. Guy Pinard, e.a.
M. Jean-Luc Bélanger, e.a.
Me Mireille Bessette, secrétaire du Comité de discipline

D É C I S I O N

L'intimé est accusé d'avoir commis des actes dérogatoires
à l'honneur et à la dignité de sa profession, soit :

1. Vers et entre le 6 septembre 1994 et le 12 octobre 1994, à
Brossard et à St-Pierre de l'Ile d'Orléans, dans le cadre de
son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété située
au 319 ou 333 Chemin Royal à St-Pierre de l'Ile d'Orléans,
l'intimé a fait défaut de respecter les normes de pratique
de sa profession, notamment :

- a) en omettant de présenter dans son rapport d'évaluation un énoncé des détails et usages permis par les règlements municipaux et provinciaux, l'immeuble étant situé dans une zone agricole ;
- b) en omettant d'appliquer la technique de parité sur le fonds de terre ;
- c) en omettant de conserver le calcul détaillé de la technique du coût de remplacement dans son dossier ;
- d) en se fondant sur des transactions non pertinentes dans l'application de la technique de parité sur l'immeuble ;

Le tout contrairement aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateur agréé (R.R.Q. c. C-26, r.91) et aux articles 1.5, 4.3, 4.6, 5.1 (d) et (e) de la section 1 des Normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé" et à l'article 4 (c) de la section IV des Normes de pratique intitulée "Normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire".

La preuve révèle que l'intimé a reçu un mandat de First Nation Investment Group pour la préparation d'un rapport d'évaluation d'un terrain avec bâtiment qui se trouve sur l'Ile d'Orléans dans le cadre d'un financement où cette société serait le prêteur.

Pour faire les recherches sur les lieux, il a envoyé monsieur André Bengle qui était technicien en évaluation qui, à l'époque, travaillait à la pige. Celui-ci a visité la propriété et les bureaux municipaux du secteur. Il s'est informé de l'application des règlements de zonage et de la protection du territoire agricole sur le terrain en question. Il a examiné les ventes de terrains du secteur. Il a pris des mesures du bâtiment et du terrain. Il a parlé à un évaluateur municipal du coin. Il a fait des calculs pour essayer de déterminer la valeur de la bâtisse. Et enfin, il a fait rapport à l'intimé.

Pour la détermination de l'évaluation du terrain, il a utilisé la valeur qui apparaissait sur le rôle d'évaluation municipal pour la propriété en question. Cette valeur n'avait aucune correspondance avec les ventes des propriétés citées dans le rapport qu'il a donné à l'intimé et reflétait plutôt la valeur marchande des propriétés du coin environ un an et demi avant le dépôt final du rôle.

Tous les documents de travail de monsieur Bengle se trouvaient dans le dossier de l'intimé qu'il a remis au syndic sauf ses notes sur la valeur de la bâtisse. Ces notes, sur une feuille de papier, ont été produites à l'audition sur les mérites de la plainte.

L'intimé évidemment a pris les documents de travail de monsieur Bengle et a rédigé le rapport sur lequel la plainte est basée puis l'a soumis à son client.

Dans leur témoignage devant le Comité, les deux témoins experts ont débattu de l'utilisation du formulaire sur lequel l'opinion de l'intimée est présentée. Il y avait les comparaisons faites entre la présentation utilisée par l'intimé et celle qui apparaissait dans d'autres rapports faits par d'autres évaluateurs agréés incluant un exemplaire venant du témoin expert du plaignant.

Il faut noter que la formule reconnue par le règlement de l'ordre prévoit particulièrement une situation urbaine. Pour l'évaluation d'une propriété rurale comme celle du cas actuel, il faut trouver des moyens de présenter les informations nécessaires en utilisant le formulaire obligatoire. À ce moment, il n'est pas alors nécessairement utile, en essayant de savoir si l'intimé a rempli ses obligations professionnelles dans la rédaction de son rapport, de faire les comparaisons techniques de présentation de différents rapports.

Ce qui est important, c'est de déterminer si le rapport en question contient suffisamment de faits et d'explications pour permettre au lecteur de connaître les données et de comprendre les résultats. Les règlements de l'ordre décrivent les minimums demandés à cet égard et la tâche du Comité est de décider si l'intimé a répondu aux exigences de ces règlements. Pour ce faire, le Comité a dû considérer les articles cités dans la plainte un par un.

Code de déontologie des évaluateurs agréés ("code")

Article 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.

Le rapport de l'intimé ne donne pas une opinion ou des conseils contradictoires, mais c'est l'opinion du Comité qu'il était incomplet. De plus, après avoir considéré la preuve présentée, le Comité doit conclure que l'intimé n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits avant de donner son opinion au client. Ni les documents de travail, ni le témoignage de monsieur Bengle, ni le rapport lui-même reflètent cette recherche.

Le Comité trouve le rapport incomplet comme suit :

- a) Il n'y est pas suffisamment expliqué comment les valeurs ont été établies ;
- b) Il n'y a pas d'explication pourquoi l'intimé a inclut les ventes mentionnées dans son rapport ou pourquoi il a choisi une valeur pour le terrain évalué différente de toutes les valeurs indiquées dans les ventes citées.
- c) Il n'y est pas fait mention de l'utilisation possible de la propriété ou de restrictions qui pouvaient affecter cette utilisation.
- d) On ne peut pas situer la propriété sur l'Ile et en particulier en relation avec le pont.

Article 3.02.09

Un rapport d'évaluation doit mentionner les éléments suivants :

- a) la date de l'évaluation ;
- b) le but de l'évaluation ;
- c) une description complète du bien ou du droit évalué ;
- d) le cas échéant, un exposé précis des situations pouvant affecter la conclusion du rapport ;
- e) une indication, dans le cas d'une évaluation partielle, que la valeur énoncée ne peut être utilisée dans la compilation d'une valeur globale à moins que ne soient clairement décrites les conditions et limitations d'une telle évaluation ;

- f) une explication succincte de la méthode employée pour arriver aux conclusions du rapport ;
- g) l'explication du type de valeur à laquelle conclut le rapport ;
- h) le montant total de la valeur à laquelle conclut le rapport ;
- i) une mention à l'effet que l'évaluateur n'a pas d'intérêt direct ou indirect, actuel ou éventuel dans le bien ou le droit faisant l'objet de l'évaluation ou, s'il a un tel intérêt, une déclaration à cet effet et une description précise de cet intérêt ;
- j) le nom des experts qui ont collaboré à l'évaluation ;
- k) la date de la rédaction du rapport ; et
- l) une déclaration rédigée selon la formule prévue à l'annexe 1.

Pour les raisons déjà exprimées, le Comité est de l'opinion qu'au rapport de l'intimé il manque des éléments prévus en sous-paragraphes d) et f) de cet article. Ces éléments n'apparaissent ni dans le rapport, ni dans le dossier livré par l'intimé au syndic et produit à l'audience.

Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé (Règles générales)

Règle de base 1.5 :

L'évaluateur agréé doit être en mesure de supporter et de justifier son opinion par des données, informations, analyses et méthodes ou techniques d'évaluation reconnues par la profession.

De l'opinion du Comité, les documents de travail ci-haut mentionnés ne contiennent pas les données et autres informations nécessaires pour justifier le rapport de l'intimé. On ne peut y trouver le lien entre les ventes choisies et notées dans le rapport et la valeur qu'il a donné à la propriété. On ne peut pas non plus vérifier si l'évaluation municipale de la propriété, qui était peut-être réaliste à la date de la confection du rôle, était encore juste à la date du rapport environ cinq ans plus tard.

Article 4.3 :

Afin de réaliser avec excellence un travail d'évaluation, l'évaluateur agréé doit avoir identifié et analysé les facteurs ou éléments pouvant influencer la valeur. Ces facteurs peuvent être d'ordre physique, juridique ou de situation.

Le Comité est de l'opinion que l'intimé n'a pas identifié ou analysé tous les facteurs ou les éléments qui pouvaient influencer son évaluation. En plus de ceux déjà mentionnés, il y avait d'autres facteurs non mentionnés qui pouvaient avoir un effet sur la valeur de la propriété comme par exemple sa distance du pont qui, d'après les témoins, affecte la valeur des propriétés sur l'Ile d'Orléans.

Article 4.6 :

Afin de réaliser avec excellence un travail d'évaluation d'un terrain amélioré d'une construction, l'évaluateur agréé doit appliquer les trois techniques d'évaluation soit celle du coût, de parité et de revenu.

S'il lui était impossible de rencontrer cette exigence, il devra en présenter l'explication au chapitre des "conditions contingentes et limitatives".

Lors de l'application de la technique du coût, l'évaluateur agréé doit avoir toutes les données et informations pour estimer les détériorations et désuétudes applicables aux améliorations et constructions.

Lors de l'application de la technique de parité, l'évaluateur agréé doit prendre tous les moyens afin de connaître toutes les transactions (de vente ou de location) pertinentes.

Lors de l'application de la technique du revenu, l'évaluateur agréé doit anticiper les revenus et les dépenses potentiels de la propriété et appliquer les méthodes de capitalisation les plus appropriées. L'analyse financière doit être une partie essentielle de son travail.

La bâtisse qui fait partie de la propriété est d'un type très particulier soit une grange convertie en résidence. Monsieur Bengle a témoigné à l'effet qu'il a calculé la valeur en se référant à un texte des formulaires utilisés pour l'évaluation des

structures. Ses chiffres de travail apparaissent sur une feuille qui n'était pas dans le dossier de l'intimé produit au syndic mais qui a été produit à l'audience. L'explication de ces calculs n'apparaît pas dans le rapport.

Vu que l'intimé était dans l'impossibilité de rencontrer l'exigence d'utiliser les trois techniques d'évaluation citées dans cet article, il aurait dû présenter l'explication de son évaluation dans son rapport. Devant l'absence de cette explication, le Comité en est venu à la conclusion que l'intimé n'a pas respecté les exigences de cet article.

Article 5.1 :

Lorsqu'il formule son opinion par écrit, son rapport doit contenir à tout le moins les éléments suivants :

- d) Présenter une analyse de l'utilisation la meilleure et la plus avantageuse de la propriété et un énoncé des détails et usages permis par les règlements municipaux et provinciaux.

Comme déjà noté, il n'y a pas de mention dans le rapport de l'intimé quant à l'utilisation la plus avantageuse de la propriété ni des usages permis ou défendus par les règlements municipaux et provinciaux.

Article 5.1 :

- e) Appliquer les techniques d'évaluation reconnues soit les techniques du coût, de parité et du revenu.

Le Comité est de l'opinion que l'intimé a appliqué les techniques d'évaluation requises. Le problème, c'est qu'il n'a pas identifié les données suffisantes pour lui permettre de faire son évaluation, ou il n'a pas suffisamment expliqué comment il est arrivé à ses conclusions, ou les deux.

Normes de pratique en évaluation relative aux financement hypothécaire (Normes)

4. Techniques du coût

- c) L'évaluateur agréé doit conserver dans son dossier le calcul détaillé de la technique du coût du remplacement.

Le Comité ne trouve pas dans le dossier soumis par l'intimé au syndic le calcul détaillé demandé par cet article. Le document de travail produit à l'audience ne contient pas ce calcul non plus.

A l'audience, il y a eu une objection faite quant à la production des rapports d'évaluation faits par d'autres évaluateurs. Après réflexion, le Comité n'a pas trouvé utile la comparaison de d'autres rapports avec celui de l'intimé. Le barème contre lequel il faut mesurer son rapport n'est pas les rapports produits par ses pairs, ce sont les règlements qui régissent la préparation de ces rapports. Alors, à moins qu'un autre Comité de discipline, ou une cour, se soit déjà prononcée sur la rédaction d'un rapport en particulier, une comparaison entre rapports n'avance pas le travail du Comité.

Le Comité a pris en délibéré sa décision sur la soumission du procureur de l'intimé à l'effet que son client a perdu son droit, protégé par l'article 23 de la charte québécoise des droits et libertés, à une audition impartiale par un tribunal indépendant sans préjudice à cause des agissements du plaignant dans sa qualité de syndic de l'ordre.

La preuve entendue par le Comité sur la demande de l'intimé était que les parties se sont rencontrées et se sont parlé quelques fois pour explorer les possibilités d'un règlement hors cour de cette requête et des procédures qui, semble-t-il, ont été intentées devant une cour civile. A cette époque, le requérant avait depuis longtemps terminé son enquête et avait déposé la plainte dont le Comité est saisi.

Le Comité ne voit pas comment ces démarches pouvaient ou peuvent influencer sa considération de la plainte ou ses décisions. En fait, si la partie intimée ne les avait pas soulevées, le Comité n'aurait pas eu connaissance de ces rencontres et discussions.

Le requérant n'a jamais été dans une position comme syndic de l'ordre, où il pouvait prendre une décision finale sur la conduite de l'intimé. Cela, c'est la tâche du Comité ou de la Cour avec juridiction. Le syndic n'a jamais exercé des fonctions quasi judiciaires envers l'intimé. Les cours ont souvent décidé qu'un enquêteur comme le syndic n'est pas un tribunal dans le sens des articles 23 et 56 de la charte.

Pour ces raisons, le Comité rejette cette demande de l'intimé.

Ayant disposé des requêtes interlocutoires et après avoir considéré le témoignage et les documents présentés, les représentations du procureur de la partie plaignante et les notes du procureur de la partie intimée et délibéré, le Comité rend la décision suivante :

ACCORDE la plainte et TROUVE l'intimé coupable du seul chef d'accusation, c'est-à-dire d'avoir commis des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession en contrevenant aux dispositions suivantes :

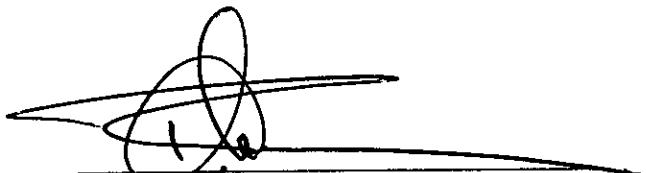
des articles 3.02.06 et 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés ;

des articles 1.5, 4.3, 4.6 et 5.1 d) de la section 1 des règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé ;

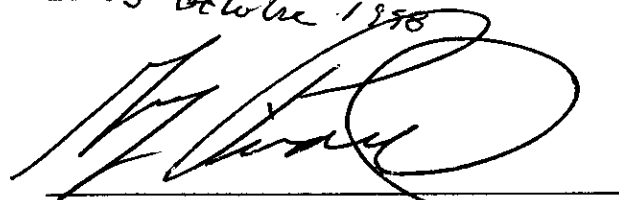
et de l'article 4 (c) de la section IV des Normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire.

EN CONSÉQUENCE, le Comité demande au secrétaire de convoquer à nouveau les parties et leurs procureurs devant le Comité pour considérer la question de la sanction à être prononcée.

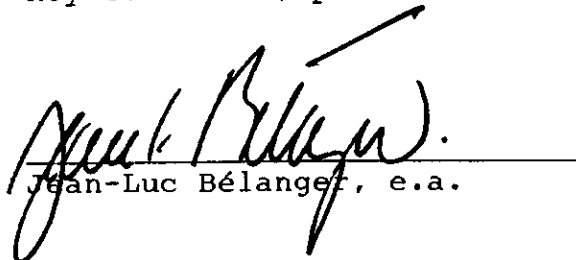
Le 15 octobre 1978



Roy C. Amaron, président



Guy Pinard, e.a.



Jean-Luc Bélanger, e.a.