

CANADA

DISTRICT DE MONTRÉAL  
PROVINCE DE QUÉBEC

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

---

Plainte numéro 95-001

ANDRÉ POISSON, es-qualité de syndic  
adjoint de l'Ordre des évaluateurs  
agrés 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

---

---

DÉCISION SUR SANCTION

---

Le comité, après plusieurs décisions qui ont retardé l'instruction de la plainte par plus de 20 mois, a trouvé l'intimé coupable du seul chef de la plainte portée contre lui, d'avoir commis des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession, et considère maintenant la sanction appropriée en conséquence.

À l'audience sur sanction, les procureurs des parties s'entendaient sur la recommandation du plaignant que l'intimé suive un cours de perfectionnement offert par le bureau de l'Ordre. Le procureur du plaignant a recommandé aussi une radiation temporaire de six (6) mois. Le procureur de l'intimé n'était pas d'accord.

L'intimé a témoigné de ses agissements avec son client en disant que l'évaluation du cas était le cinquième ou sixième de huit

qu'il a fait pour lui. Il a parlé aussi d'une émission de télévision basée sur son cas et des échanges de correspondance qu'il a eu avec la direction de l'Ordre.

Vu les décisions semble-t-il contradictoires quant aux sanctions déjà appliquées dans des causes semblables, le comité a éprouvé des difficultés à déterminer la sanction dans le cas présent et doit enfin rendre une décision majoritaire.

Le comité a considéré très attentivement les décisions rendues sur les plaintes portées contre des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés, notamment les suivantes :

Réjean Buteau, 18-97-011  
 Raymond Thibeault (1) 18-96-006  
 Raymond Thibeault (2) 18-97-012  
 Jean Desjardins 1994 DDCP 241-246

Deux des membres du comité considèrent que les faits et la gravité de la faute disciplinaire des intimés dans les causes Thibeault et Desjardins sont comparables à ce cas-ci, le tout après avoir comparé les considérations subjectives et objectives, aggravantes et atténuantes, de chaque cas. Mais, dans Thibeault(2) ou l'intimé avait déjà été condamné par un comité de discipline, la sanction imposée était de deux mois de radiation, alors que dans Desjardins le tribunal des professions a réduit la radiation temporaire à six mois.

La majorité du comité est de l'opinion que dans le cas présent, la sanction établie par le tribunal des professions dans le cas Desjardins est plus appropriée que celle du cas Thibeault, particulièrement parce que c'était la deuxième condamnation pour Thibeault et parce que M. St-Arnault n'a pas coopéré avec le bureau du syndic de l'Ordre, ce qui était le cas pour Thibeault.

En conséquence, et avec tout le respect pour l'opinion contraire de leur collègue qu'ils ont eu l'opportunité de lire avant de prendre leurs décisions, la majorité du comité est prête à suivre la décision rendue dans le cas de Desjardins, plutôt que celle de Thibeault.

Pour ces raisons, et après avoir considéré les représentations des savants procureurs des parties, la jurisprudence, les considérations bien connues pour l'établissement des sanctions et après avoir délibéré longuement ;

Le comité majoritairement sur le seul chef de la plainte :

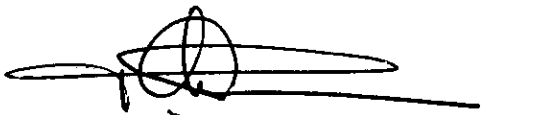
CONDAMNE l'intimé à une radiation temporaire de six (6) mois;

ORDONNE la publication d'un avis de la présente décision suivant les dispositions de la loi ;


CONDAMNE l'intimé au paiement des dépens de la plainte, incluant les dépens des décisions interlocutoires rendues ;

RECOMMANDE au bureau de l'Ordre d'obliger l'intimé à suivre un cours de perfectionnement afin de mieux comprendre les méthodes d'évaluation de l'Ordre des évaluateurs agréés.

Le 28 mai 1999



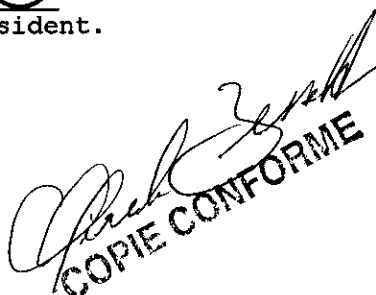
Me Roy C. Amaron, avocat



Guy Pinard, e.a.



Jean-Luc Bélanger, e.a., Dissident.



COPIE CONFORME

CANADA

DISTRICT DE MONTRÉAL  
PROVINCE DE QUÉBEC

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

---

Plainte numéro 95-001

ANDRÉ POISSON, es-qualité de syndic  
adjoint de l'Ordre des évaluateurs  
agrés 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

---

---

DÉCISION MINORITAIRE

---

Les Faits

Cette plainte comporte sur une propriété unique de l'île D'Orléans. Le rapport de l'intimé fait état de cette particularité. L'île d'Orléans constitue une unité de voisinage en elle-même avec ses caractéristiques propres, telles que succinctement énoncées au rapport et plus amplement cernées par l'évaluateur municipal Paquet, qui a été entendu.

Les témoignages de l'intimé et de l'évaluateur Paquet corroborent le fait qu'il y avait peu de transactions qui auraient permis de fonder la valeur. Et c'est là que réside la faiblesse du rapport. Il n'est pas assez explicite. Il appuie la valeur du terrain sur l'étude de l'évaluateur municipal, laquelle date de plusieurs années auparavant. Peut-être qu'en ayant fait une analyse complète à ce chapitre il en serait arrivé à la même conclusion. Dans ce cas, le lecteur aurait été en mesure de juger la position adoptée.

Un des problèmes, c'est le format de rapport utilisé par l'évaluateur. Il ne se prête pas au type de propriété évaluée. Le type de rapport qu'il a employé se prête à une situation urbaine.

### Décision sur sanction

Dans sa plaidoirie, le procureur du Syndic a introduit des extraits de « Le droit disciplinaire des corporations professionnelles » de Mario Goulet, publié chez Les Éditions Yvon Blais inc. Nous y retrouvons des paramètres jurisprudentiels pour sanctionner un professionnel.

La lecture et la compréhension de ces extraits m'amènent à croire qu'une suspension de six (6) mois dans le cas ici administré est trop sévère.

#### **Facteurs objectifs :**

...le Tribunal des professions considère qu'un comité de discipline se doit de tenir compte des situations résultant de contraintes imposées par le milieu particulier où exerce le professionnel. De même, il arrive qu'un comité de discipline doive examiner une conduite en regard des fonctions précises qu'un professionnel intimé exerce. Ces fonctions peuvent découler de la nature d'un mandat, de sa complexité, dans un contexte donné. (Page 103)

...

Les comités de discipline tiendront également compte du préjudice subi par le client du fait de la perpétration de la faute... (Page 103)

...

Tout en tenant compte des différents facteurs propres à l'intimé, il "le comité" doit aussi prendre en considération les principes de justice distributive et d'équité envers les autres intimés qui ont été condamnés devant elle (sic) pour des infractions similaires. (Pages 103 et 104)

Ainsi, avant d'imposer une radiation temporaire, un comité de discipline devra normalement pouvoir s'appuyer sur des précédents où la radiation temporaire a effectivement été imposée pour une faute du même genre. (Page 104)

Lorsqu'un comité de discipline croit de son devoir d'alourdir considérablement une sanction par rapport aux précédents qu'il a créés, « il faut qu'apparaissent au dossier des éléments sérieux et importants qui justifient une plus grande sévérité »... (Page 104)

...

Le Tribunal des professions applique cette règle de façon rigoureuse, ce qui l'amène à exiger, en cas de récidive, que le comité applique la notion de gradation dans les sanctions à imposer... (Page 104)

**Facteurs subjectifs :**

...  
 Les critères subjectifs, ensuite, sont ceux relatifs à la personne du professionnel. (Page 106)

...  
 Les critères subjectifs s'additionnent aux critères objectifs et aident à établir la sanction juste, raisonnable, appropriée et proportionnée à la faute. (Page 106)

Il appert toutefois que de tels facteurs doivent être utilisés avec soin, car cette utilisation risque de faire prévaloir les intérêts économiques du professionnel sur son dossier disciplinaire antérieur ou la gravité objective de la faute perpétrée... (Page 106)

...  
 Sous l'aspect subjectif, le comité n'a pas suffisamment tenu compte de certains facteurs, soit l'âge de l'appelant (55 ans), le fait qu'il pratique depuis 30 ans à titre de salarié, son dossier disciplinaire vierge et les difficultés matrimoniales qu'il a éprouvées. (Page 106 et 107)

...  
 ...sur le plan de la perte financière, la sanction apparaît lourde. (Page 109)

...  
 ...La radiation permet de retirer du marché de l'emploi un professionnel dont la conduite, si elle se perpétue, risque de porter gravement atteinte à la sécurité du public. (Page 109)

...  
 Cependant, le comité prend en considération le fait que l'intimé a été sévèrement puni pour ses gestes « puisqu'il a fait l'objet de poursuites pénales hautement publicisées et qu'il a été durement éprouvé sur le plan personnel »... (Page 109)

**Sanction - mon avis**

L'évaluateur St-Arnault est inscrit au tableau de l'ordre depuis plusieurs années. C'est sa première offense. Le présent dossier a grandement été médiatisé, ce qui l'a affecté.

La sanction, il ne faut pas qu'elle soit punitive, elle vise à protéger le public et à mon avis l'évaluateur St-Arnault ne récidivera pas.

Enfin nous avons deux décisions à titre de référence : Thibault (première instance) et Desjardins (Tribunal d'appel).

**- Cause Thibault :**

Dans ce dossier, il a été reproché à l'évaluateur Thibault de ne pas avoir été assez explicite. Le rapport comportait sur une propriété résidentielle unifamiliale en milieu urbain. Et dans ce cas, il y a eu perte financière.

- C'était une deuxième offense.
- L'intimé avait reconnu sa culpabilité.
- Il était d'accord en partie avec la recommandation du Syndic.
- Et la sanction a été :
  - Deux mois de radiation.
  - Cours de perfectionnement.
  - Les débours.

**Cause Desjardins :**

Il s'agissait d'une propriété à revenu située sur le territoire de l'île de Montréal. L'évaluateur Desjardins avait appuyé sa conclusion sur des données fictives. Il n'y avait eu aucune vérification de sa part et le rapport n'en faisait pas mention, il y avait eu perte économique.

En ce qui me concerne, la sanction était proportionnelle à la faute.

**En conclusion**

L'analyse que je fais du dossier m'amène à constater que l'offense attribuée à l'évaluateur Desjardins était plus grave que celle reprochée à l'évaluateur St-Arnault mais qu'elle s'apparentait plutôt à celle de l'évaluateur Thibault. Suivant la règle d'équité et considérant les critères objectifs et subjectifs, je conclus qu'une sanction de deux (2) mois constituerait une sanction raisonnable.

Le 28 mai 1997

  
 Jean-Luc Bélanger, e.a.  
 Dissident.

  
 COPIE CONFORME