

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte no. : 95-004

ROGER LEFEBVRE, É.A. ès qualité
de syndic

Plaignant

c.

ROGER CHOUINARD,

Intimé

D É C I S I O N

Sont présents :

Me Roy C. Amaron, avocat, président du comité ;
Monsieur Pierre Fortin, É.A., membre du comité ;
Monsieur Guy Pinard, É.A., membre du comité ;
Me Line Janelle, secrétaire.

La plainte portée contre l'intimé se lit comme suit:

Dossier Charles-Bruno Gamelin

1. Le ou vers le 28 novembre 1994, à Montréal, Nicolet, Trois-Rivières et St-François-du-Lac, dans le cadre des procédures d'expropriation du terrain situé au 12, Rang Grande-Terre à Saint-François-du-Lac, l'intimé a empêché ou tenté d'empêcher M. Charles-Bruno Gamelin d'être assisté de son évaluateur, M. André Leblanc, notamment en tenant une réunion à son bureau situé au 2595, boul. Henri-Bourassa est à Montréal et en y signant une entente avec le client de son confrère sans avoir avisé ce dernier de la tenue de ladite réunion, le tout contrairement à l'article 3.02.01 (d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91);
2. Vers et entre le 18 novembre 1994 et le 6 décembre 1994, à Montréal, Nicolet, Trois-Rivières et Saint-François-du-Lac, dans le cadre des procédures d'expropriation du terrain situé au 12, Rang Grande-Terre à Saint-François-du-Lac, l'intimé a usé de

procédés déloyaux à l'endroit de son confrère, M. André Leblanc, notamment:

- a) en convoquant le client de son confrère, M. Gamelin, à son bureau situé au 2595, boul. Henri-Bourassa est à Montréal, sans l'aviser de la tenue de cette rencontre;
- b) en tenant une réunion à son bureau et en signant une entente avec le client de son confrère, à l'insu de ce dernier;

Le tout contrairement aux articles 2.04 et 4.02.03 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91);

Dossier Hélène et Suzanne Chapdeleine

3. Le ou vers le 2 décembre 1994 et le 6 décembre 1994, à Montréal, Nicolet, Trois-Rivières et Saint-François-du-Lac, dans le cadre des procédures d'expropriation d'un terrain situé à Saint-François-du-Lac, l'intimé a empêché ou tenté d'empêcher mesdames Hélène et Suzanne Chapdeleine d'être assistées de leur évaluateur, M. André Leblanc, notamment en les convoquant à des rencontres à son bureau situé au 2595, boul. Henri-Bourassa est à Montréal, sans aviser son confrère de la tenue desdites réunions, le tout contrairement à l'article 3.02.01 (d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91);
4. Vers et entre le 28 novembre 1994 et le 6 décembre 1994, à Montréal, Nicolet, Trois-Rivières et Saint-François-du-Lac, dans le cadre des procédures d'expropriation d'un terrain situé à Saint-François-du-Lac, l'intimé a usé de procédés déloyaux à l'endroit de son confrère, M. André Leblanc, notamment en convoquant les clientes de son confrère, à son bureau situé au 2595, boul. Henri-Bourassa est à Montréal, sans l'aviser de la tenue de ces rencontres;

Le tout contrairement aux articles 2.04 et 4.02.03 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-25, r.91);

La preuve présentée devant le Comité révèle que l'intimé détenait un mandat de la Société québécoise d'assainissement des eaux (SQAE), pour déterminer l'indemnité et négocier une entente avec les propriétaires de certains immeubles situés à Saint-François-du-Lac, dans le cadre de l'expropriation d'une partie de leur propriété.

Dans les deux dossiers où l'intimé fait l'objet d'une plainte et subséquemment aux démarches préliminaires entreprises par l'expropriante, les propriétaires ont retenu les services de monsieur André Leblanc,

évaluateur agréé, pour procéder à l'évaluation de la réclamation et les représenter dans la négociation de l'indemnité.

Dans le dossier Gamelin, l'emprise expropriée englobait un chemin d'accès qui devait être relocalisé; d'un autre côté, l'entrepreneur a requis la permission de construire un chemin temporaire, sur la propriété de l'exproprié, pour son utilité personnelle durant le temps nécessaire pour l'exécution des travaux.

Dans chacun des dossiers, l'intimé a été en communication avec les propriétaires et ils les a rencontrés, avant les mandats confiés à monsieur Leblanc, pour effectuer sa cueillette de renseignements, expliquer les diverses démarches relatives à l'acquisition et discuter d'indemnité.

Suite au mandat confié à monsieur Leblanc, par les expropriés, l'intimé l'a rencontré à son bureau où s'est tenue une première rencontre de négociation.

Ultérieurement à cette première rencontre de négociation et sachant que le mandat de monsieur Leblanc était toujours en vigueur, l'intimé a néanmoins convoqué les expropriés à son propre bureau, pour négociation, sans aucunement en aviser son confrère, de quelque façon.

Monsieur Gamelin, qui est de son propre aveu une personne pas trop instruite, a accepté un règlement pour sa propriété et la construction d'un chemin qui lui reviendrait à la fin des travaux. En conséquence il a signé, à la demande de l'intimé, deux lettres de la même date. L'une décrit l'entente quant à l'expropriation, l'autre donne à monsieur Leblanc son congédiement vu ladite entente qu'il aura acceptée "...sans aucune menace de la part de monsieur Roger Chouinard et de monsieur Jean Beauchesne".

La réaction des soeurs Chapdelaine a été inverse. Elles ont refusé l'offre de règlement faite par l'intimé et elles sont parties, mais pas avant que l'intimé ne leur ait demandé de changer d'évaluateur, au motif que celui-ci ne faisait pas son travail de la façon appropriée.

Pour sa part, l'intimé n'a pas nié ce qui précède mais il a affirmé que c'était l'ingénieur de la SQAE qui avait commandé ladite réunion, celui-ci lui ayant demandé d'y convoquer les expropriés, ce qui réduisait son rôle à celui d'un simple intermédiaire.

La preuve entendue révèle que l'intimé n'était pas l'employé de la SQAE, même s'il avait reçu plusieurs mandats de cette cliente. Il agissait pour lui même, sous pression peut-être de l'ingénieur Beauchesne, responsable du SQAE, mais toujours comme un professionnel autonome avec toutes les obligations envers ses confrères et envers le public que cela implique.

Il est intéressant de noter que ledit ingénieur a témoigné devant le Comité à l'effet que, même s'il savait qu'un exproprié était

représenté par un avocat, il n'aurait aucune hésitation à négocier un règlement avec le client hors de la présence de celui-ci.

Ceci peut peut-être expliquer l'attitude de l'intimé dans la l'exécution de son mandat dans ces cas.

La preuve est claire alors à l'effet que l'intimé, en pleine connaissance du fait qu'ils avaient mandaté un autre évaluateur agréé pour les représenter dans l'instance, a réglé une cause directement avec un exproprié hors de la présence et sans la connaissance de son représentant, et a essayé de le faire de la même manière avec un autre. Ce que le Comité doit décider, c'est si cette conduite contrevient aux dispositions de son Code de déontologie.

Le Comité ne trouve pas la tâche difficile. C'est un élément essentiel de tout ordre que ses membres respectent le droit du public, d'avoir le bénéfice de la représentation par les autres membres de l'Ordre, et de coopérer avec les autres membres à cette fin. Il est évident qu'en négociant dans le dos d'un confrère et en faisant des ententes avec les clients d'un confrère, ou en essayant de le faire, sans sa connaissance et sans lui avoir donné aucun avis, ce membre ne le respecte pas.

Pour faire le point, on peut citer une partie d'une ordonnance de la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec qui traite sur les agissements de l'intimé lui-même.

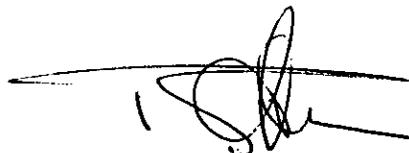
Il nous semble élémentaire que devant la fragilité d'un exproprié face à l'implacabilité de l'État, il est du devoir moral et professionnel d'un expert de procéder avec tact, bonnes manières et pondération, notamment en informant et recommandant même à l'exproprié de consulter un avocat ou un évaluateur agréé avant même la toute première rencontre avec l'exproprié ou, évidemment, avant d'initier toute forme de négociation. (La SQAE c. Lafrenière et al - 200-34-000247-929 et 200-34-000395-934, page 47 - Louis Vézina J.C.Q.)

Nonobstant les commentaires de la Cour sur sa conduite dans cette affaire, l'intimé n'a pas cru bon de suggérer aux expropriés dans les causes qui nous concernent qu'il serait mieux de consulter leur représentant avant de négocier une entente, et cela de son propre aveu. Au lieu, il fait signer une entente à Gamelin, et après avoir vu et entendu le témoignage de celui-ci, le Comité peut comprendre comment, et quand les soeurs Chapdeleine ont refusé de négocier sans leur aviseur professionnel, il leur a suggéré qu'elles devraient "trouver un autre évaluateur agréé parce que celui qu'elles ont consulté «ne fait pas son travail»".

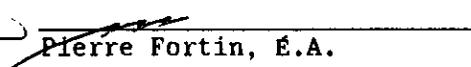
Dans les circonstances et après avoir considéré le témoignage et les documents de la preuve, et après avoir entendu les représentations des savants procureurs des parties et lu la jurisprudence et délibéré, le Comité trouve l'intimé coupable des quatre chefs d'accusation de la plainte portée contre lui et ordonne au secrétaire du Comité de

reconvoquer les parties devant lui pour les représentations sur la sanction.

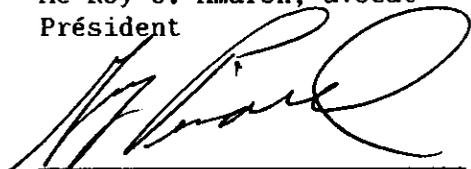
Le 28 septembre 1990



Me Roy C. Amaron, avocat
Président



Pierre Fortin, É.A.



Guy Pinard, É.A.