

C A N A D A

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

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 97-008

Montréal, le 26 novembre 1997

PRÉSENTS

Me François D. Samson, président
M. Jean-Jacques Rozon, membre
M. Guy Pinard, membre

ANDRÉ POISSON, ing. É.A., ès qualité de syndic
adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec,
sis au 2075, rue Université, bureau 1200, Montréal
(Québec) H3A 2L1, district de Montréal

Plaignant

c.

JEAN-FRANÇOIS BÉDARD, É.A., permis numéro
2348, exerçant sa profession au 8278, Avenue Sous-le-
Vent, Charny (Québec) G6X 1K2, district de Québec

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline a siégé le 14 août 1997 à Montréal pour entendre et disposer d'une plainte comportant le chef suivant, à savoir:

*"1. Vers et entre le 29 septembre 1994
et le 5 octobre 1994, à Charny, district de
Québec, relativement à l'évaluation des dom-*

gages causés aux arbres situés sur la propriété sise au 130, chemin des Falaises, dans la municipalité de Pointe-au-Pic à laquelle il a procédé, l'intimé:

a) a accepté un mandat pour lequel il n'avait pas totalement la compétence, celui-ci ayant dû avoir recours aux services d'un ingénieur forestier qui a agi à titre de conseil, le tout contrairement aux articles 3.01.02 et 3.02.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91);

b) a omis d'informer sa cliente, madame Monique Paquin, qu'il retiendrait les services d'un ingénieur forestier pour l'assister dans le dossier, et a recouru aux services de ce dernier sans autorisation de sa cliente à cet effet, le tout contrairement à l'article 3.02.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91);

c) a omis de mentionner, dans son rapport d'évaluation, qu'un ingénieur forestier avait collaboré à estimer le dommage causé, le tout contrairement à l'article 3.02.09(j) du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91);"

L'intimé était absent à l'audition. Il était représenté par son procureur Me Philippe Laurin. Quant au plaignant il était présent et représenté par Me Nathalie Lanctôt.

Dès le début de l'audition, le procureur de l'intimé M. Jean-François Bédard dépose un plaidoyer de culpabilité écrit qui est libellé comme suit:

"Plaidoyer de culpabilité

Je, soussigné, JEAN-FRANÇOIS BÉDARD, plaide coupable à l'acte d'accusation à l'infraction, tel que libellé, et en donne avis au Comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Québec, ce 13e jour du mois d'août 1997

(S) Jean-François Bédard"

Après avoir vérifié le plaidoyer de culpabilité et vérifier si l'intimé a été informé des conséquences de ce dernier, le comité de discipline accepte le dépôt dudit plaidoyer.

Il est donc procédé sur la preuve sur sanction.

Le procureur du plaignant fait entendre comme premier témoin M. André Poisson, syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

M. André Poisson informe le comité de discipline qu'il a reçu une plainte le 22 février 1996 de Dame Monique Paquin. La plainte origine d'un mandat qu'elle avait confié à M. Jean-François Bédard. Les motifs pour lesquels Dame Paquin se plaignait sont contenus dans une lettre manuscrite et un formulaire d'enquête et de conciliation déposés sous la cote P-1.

Le mandat (contrat de services professionnels) a été déposé sous la cote P-2.

A la lecture dudit contrat de services professionnels, il est bon d'en reproduire certaines parties:

*"Date: 29-09-94
Requérant: Mme Monique Paquin
Adresse: 4 Jardins Mérici #504
Code postal: G1S 4M4
Téléphone (bureau) 647-6607
(résidence) 686-1324*

LEQUEL déclare et convient ce qui suit:

Le requérant est propriétaire de l'immeuble décrit, à savoir:

Un immeuble connu et désigné comme étant le(s) lot(s) _____ du cadastre officiel de la paroisse de _____, en la municipalité de Pointe-au-Pic sis au 130 chemin des Falaises.

La présente convention constitue un mandat que le requérant accorde à l'évaluateur pour la préparation d'une expertise à établir la valeur des dommages aux arbres pour fins pour suite de la propriété ci-haut mentionnée.

Le requérant autorise l'évaluateur à visiter la propriété ci-avant désignée et lui fournir de bonne foi, tous documents et renseignements écrits ou verbaux susceptibles de l'aider dans l'accomplissement de son mandat.

Le requérant consent à payer à l'évaluateur une rémunération pour travail exécuté selon les modalités suivantes: 75.00\$ l'heure pour un maximum de 10 heures.

..."

Ledit contrat est signé par l'intimé et Dame Monique Paquin et est daté du 29 septembre 1994.

Le mandat confié à l'intimé par Dame Paquin était pour la préparation d'un rapport d'évaluation pour une poursuite éventuelle suite à des dommages qu'elle avait subi sur sa propriété. En effet, un voisin avait coupé plusieurs arbres sur sa propriété.

Le 14 octobre 1994, M. Jean-François Bédard a produit un rapport d'évaluation sous forme de lettre qui est produit sous la cote P-3.

L'intimé envoie par la suite sa facture d'honoraires professionnels pour le travail qu'il a effectué et il n'entend plus parler de sa cliente.

A l'automne 1995, l'intimé reçoit un subpoena lui ordonnant de comparaître en cour criminelle suite à une plainte que Dame Paquin a déposée contre son voisin relativement aux événements entourant la coupe d'arbres sur son terrain.

Étant dans l'incapacité de se rendre au tribunal pour témoigner, l'intimé suggère au procureur de la Couronne responsable du dossier d'assigner l'ingénieur forestier qui l'a assisté dans la préparation de son rapport d'évaluation pour qu'il témoigne à sa place.

Durant la même période, il mentionne à l'avocat de Dame Paquin qu'il y a peut être conflit d'intérêts et ce compte tenu que son assistant Jean-Jacques Verreault a déjà travaillé pour le voisin en question.

Par la suite, le syndic adjoint mentionne qu'il a écrit à l'intimé pour lui demander ses commentaires suite à la lettre et à la plainte de Dame Paquin.

Après avoir reçu sa réponse, le syndic adjoint n'a pas retenu la plainte de Dame Paquin quant à son accusation de conflit d'intérêts parce qu'au moment où l'intimé avait accompli son mandat de rédaction d'un rapport d'évaluation son associé n'avait aucun mandat avec le voisin M. Marchand.

Lors de l'examen des documents le syndic a pris connaissance de l'intervention de l'ingénieur forestier dans la préparation du rapport d'évaluation rédigé par l'intimé et déposé sous P-4.

L'enquête a démontré que l'intimé n'est pas allé visiter les lieux et qu'il a simplement retransmis l'opinion et l'évaluation de l'ingénieur forestier ce qui est contraire à la Loi et aux règlements de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

La preuve a révélé selon le syndic adjoint que l'intimé n'avait pas, lors de la rédaction de son rapport d'évaluation: la compétence nécessaire à l'accomplissement du mandat, qu'il a utilisé les services d'un ingénieur forestier sans autorisation, qu'il n'avait pas mentionné dans son rapport l'engagement de ce dernier et son absence de visite des lieux.

Le syndic adjoint ajoute que l'intimé a toujours bien collaboré tout au long de son enquête et qu'il a toujours répondu à ses demandes d'explications et qu'il n'a pas tenté de cacher les faits.

En terminant, le syndic adjoint recommande au comité d'imposer comme sanction une réprimande et ce compte tenu qu'il s'agit à son avis d'une erreur de parcours de l'évaluateur agréé et un oubli involontaire et que la conclusion de son rapport d'évaluation malgré tout contient une opinion valable et que cette dernière a été établie après avoir consulté un expert. Le reproche réel est en fait de ne pas avoir donné ses références dans son rapport d'évaluation.

Le procureur de l'intimé ajoute qu'il ne conteste pas les faits, que l'intimé n'a pas agi avec malice et qu'il n'a causé aucun préjudice à Dame Paquin et au public en général.

De plus, il rappelle au comité que l'intimé a bien collaboré avec le syndic adjoint lors de l'enquête et qu'il n'a pas nui au déroulement des procédures.

Pour toutes ces raisons, il est d'accord avec les recommandations sur sanction du syndic adjoint.

L'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire.

Après avoir apprécié l'ensemble de la preuve faite devant lui et analyser les circonstances particulières du dossier, le comité de discipline est d'opinion que les recommandations des procureurs sont raisonnables et justes.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:

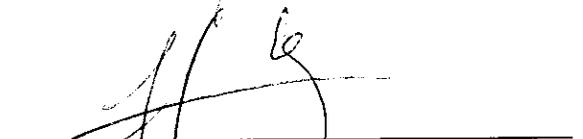
**Déclare l'intimé coupable de l'infraction décrite au chef
numéro 1 de la plainte et impose la sanction suivante:**

Chef numéro 1: une réprimande

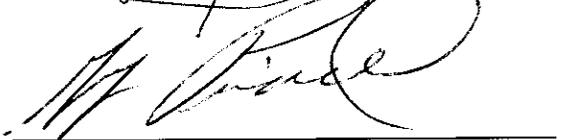
**Ordonne à l'intimé de payer tous les déboursés encourus à
l'occasion du présent dossier.**



Me François D. Samson, président



M. Jean-Jacques Rozon, membre



M. Guy Pinard, membre

Me Nathalie Lanctôt
Procureur du plaignant

Me Philippe Laurin
Procureur de l'intimé
Jean-François Bédard