

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.: 18-97-009

Montréal, le 26 novembre 1997

PRÉSENTS

Me François D. Samson, président

M. Robert Sanche, membre

M. Donald Prévost, membre

JACQUES THIBAUT, 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.

VICTOR BANVILLE, É.A., permis numéro 1013,
exerçant sa profession au 30, rue de l'Évêché Est, Ri-
mouski (Québec) G5L 1X6, district de Rimouski

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés a siégé à
Montréal le 4 septembre 1997 pour entendre et disposer d'une
plainte libellée comme suit:

*"Dossier du 500, rue Bernard Lévesque,
Sainte-Angèle-de-Mérici*

1. Le ou vers le 9 février 1995, à Rimouski, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété située au 500, rue Bernard Lévesque à Sainte-Angèle-de-Mérici, l'intimé a posé des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession en ne respectant pas les normes de pratique professionnelle de base notamment:

a) en émettant une opinion non motivée de la valeur de cette propriété;

b) en émettant une opinion sur la valeur de cette propriété sans s'être préalablement assuré que toutes les phases du processus d'évaluation aient été réalisées par lui ou ses proches collaborateurs;

c) en omettant de justifier son opinion par des techniques, informations, analyses et méthodes ou techniques d'évaluation reconnues par la profession;

d) en exprimant une opinion sur la valeur marchande de cette propriété sans avoir une connaissance complète des faits;

e) en omettant d'effectuer une analyse de la meilleure et la plus avantageuse utilisation de cette propriété;

f) a omis de prendre les mesures nécessaires pour avoir en mains toutes les données et informations essentielles à son mandat;

Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. c. C-26), à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91), ainsi qu'aux articles 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 4.0,

4.4, 4.6, 5.0 et 5.1 d) de la section I des normes de pratique intitulée «Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé»;

2. Le ou vers le 18 octobre 1995, à Rimouski, l'intimé a omis de mettre à la vue du public, dans son cabinet de consultation, une copie du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q, 1981, c. C-26), r. 91) et du Règlement sur la procédure de conciliation et d'arbitrage des comptes (R.R.Q., 1981, c. C-26, r. 94) des évaluateurs agréés, le tout contrairement à l'article 14 du Règlement sur la tenue des dossiers et des cabinets de consultation.

Dossier du Lot 189 ptie du cadastre, Paroisse de Ste-Luce, no. 95-3

3. Le ou vers le 15 février 1995, à Rimouski, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété étant décrite comme le lot 189 ptie du cadastre de la paroisse de Sainte-Luce, l'intimé a posé des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession en ne respectant pas les normes de pratique professionnelle de base, notamment:

a) en émettant une opinion non motivée de la valeur de cette propriété;

b) en émettant une opinion sur la valeur de cette propriété sans s'être préalablement assuré que toutes les phases du processus d'évaluation aient été réalisées par lui ou ses proches collaborateurs;

c) en omettant de justifier son opinion par des techniques, informations, analyses et méthodes ou des techniques d'évaluation reconnues par la profession;

d) en exprimant une opinion sur la valeur marchande de cette propriété sans avoir une connaissance complète des faits;

e) en omettant d'identifier et de considérer des éléments pouvant influencer la valeur de cette propriété;

Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. c. C-26) et à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91), ainsi qu'aux articles 1.1., 1.2, 1.4, 1.5, 4.3, 4.6 et 5.1 c) de la section I des normes de pratique intitulée «Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé»;

Dossier du 104, rue Bérubé, municipalité de Price

4. Le ou vers le 22 mai 1995, Rimouski, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété située au 104, rue Bérubé, dans la municipalité de Price, l'intimé a posé des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession en ne respectant pas les normes de pratique professionnelle de base ni les normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire, notamment:

a) la technique employée de la valeur ajustée au rôle d'évaluation n'est pas une méthode d'évaluation reconnue et n'exprime aucunement la valeur marchande;

b) Les techniques du coût et du revenu ont été ignorées sans aucune explication;

Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. c. C-26) et à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91),

ainsi qu'aux articles 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 2.2, 4.4, 4.6, 5.0 et 5.1 d) de la section I des normes de pratique intitulée «Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé», et finalement à l'article 7 de la section IV des normes de pratique intitulée «Normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire»;

LE TOUT contrairement à la Loi, aux règlements et coutumes de la profession tels qu'applicables aux membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec."

L'intimé est absent et le plaignant, le syndic-adjoint Jacques Thibault est présent et représenté par son procureur Me Nathalie Lanctôt.

La procureure du plaignant indique au comité de discipline que l'absence de l'intimé est motivée par des problèmes de santé dus à son âge. De plus, M. Banville demeure à Rimouski.

Suite à ses explications, Me Lanctôt dépose un plaidoyer de culpabilité de l'intimé.

Le plaidoyer de culpabilité est rédigé de la façon suivante:

"Je, soussigné, VICTOR BANVILLE, enregistre un plaidoyer de culpabilité aux quatre (4) chefs d'accusation qui me sont reprochés dans la présente plainte.

Je comprends que le syndic adjoint, M. Jacques Thibault, verra à présenter une recommandation commune quant à la sanction, à laquelle je consens (sic) entièrement, soit:

- Une réprimande sur chacun des quatre (4) chefs d'accusation;

- Le tout sans frais.

*EN FOI DE QUOI, J'AI SIGNÉ:
À Rimouski, le 2 septembre 1997*

(S) Victor Banville, partie intimée

Le syndic-adjoint mentionne au comité de discipline qu'il a été mandaté par l'intimé pour déposer son plaidoyer de culpabilité et sa lettre de démission de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec rédigée comme suit:

"Rimouki, le 2 septembre 1997.

*Dame Céline Viau, secrétaire générale,
Ordre des Évaluateurs agréés du Québec.
2075, rue University,
Bureau 1200,
Montréal (Québec)
H3A 2L1*

*OBJET: Demande de démission
Victor Banville
Permis: 1013*

Madame,

La présente est pour vous soumettre ma demande de démission et de me retirer de l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec comme membre (sic) actif.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, je demeure,

*Votre tout dévoué,
(S) Victor Banville*

VB/bc

Le syndic-adjoint affirme avoir donné toutes les explications à l'intimé concernant la plainte et il affirme que ce dernier a été informé des conséquences du dépôt de son plaidoyer de culpabilité.

Il a été également convenu entre les parties qu'après le dépôt du plaidoyer de culpabilité, il y aurait représentations sur sanction.

ET PROCÉDANT SUR SANCTION:

La plainte origine du syndic-adjoint.

Le syndic-adjoint Jacques Thibault dépose trois (3) rapports d'évaluation préparés par l'intimé Banville ainsi que trois (3) formulaires de vérification produits sous P-2 à P-4 inclusivement.

Lesdits rapports de vérification font état de nombreuses lacunes contenues dans chacun des rapports d'évaluation préparés par M. Banville.

Lesdits documents contiennent au-delà de 111 pages.

Après une visite au bureau de M. Banville, il a pu constater que les faits reprochés à l'intimé n'ont pas causé de préjudice. La preuve a révélé que l'intimé a procédé à la préparation de huit (8) à dix (10) rapports d'évaluation annuellement et que les honoraires professionnels demandés pour la préparation desdits rapports d'évaluation étaient peu élevés.

Après avoir pris connaissance de la preuve et entendu les représentations du procureur du syndic-adjoint, le dépôt du plaidoyer de culpabilité ainsi que la recommandation sur sanction.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:

Impose à l'intimé les sanctions suivantes:

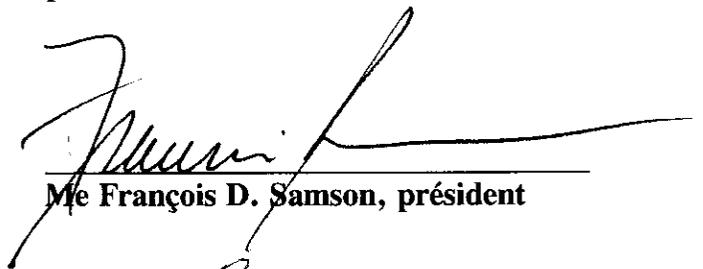
Quant au premier chef: une réprimande

Quant au deuxième chef: une réprimande

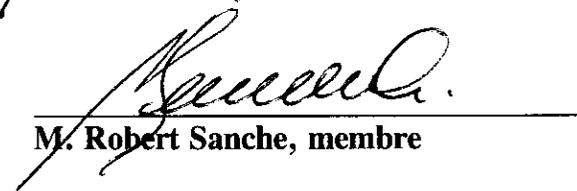
Quant au troisième chef: une réprimande

Quant au quatrième chef: une réprimande

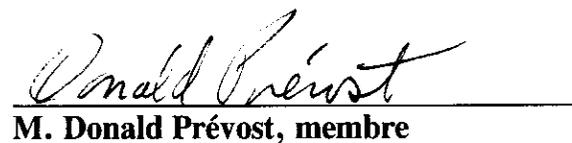
Ordonne à l'intimé de payer tous les déboursés encourus à l'occasion du présent dossier.



Me François D. Samson, président



M. Robert Sanche, membre



M. Donald Prévost, membre

M. Victor Banville
Absent et non représenté

Me Nathalie Lanctôt
Procureur du plaignant