

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.: 97-010

Montréal, le 14 novembre 1997

**PRÉSENTS**

**Me François D. Samson, président**

**M. Pierre Goudreau, membre**

**M. Jean-Luc Bélanger, membre**

---

**ROGER LEFEBVRE, 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-PIERRE FOREST, É.A.**, permis numéro  
1817, exerçant sa profession au 598, 3ième Avenue,  
Val d'Or (Québec) J9P 1S5, district d'Abitibi

**Intimé.**

---

---

**DÉCISION**

---

---

Le comité de discipline a siégé le 29 août 1997 à Montréal pour entendre et disposer d'une plainte libellée comme suit

*"1. Entre les ou vers les 1er juillet 1991  
et 24 septembre 1991, à Malartic, district  
d'Abitibi, en produisant deux (2) évaluations*

*distinctes de la propriété sise au 600-604 de la rue Royale à Malartic, province de Québec, a omis de s'acquitter de ses obligations professionnelles avec intégrité, en exprimant des opinions incomplètes et contradictoires sur la valeur de la propriété.*

*Le tout contrairement aux articles 3.02.01, 3.02.06 et 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec, (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91);*

2. *Le ou vers le 24 septembre 1991, à Malartic, district d'Abitibi, en produisant une évaluation de la propriété sise au 600-604 de la rue Royale à Malartic, province de Québec, a omis de s'acquitter de ses obligations professionnelles avec intégrité, en produisant un rapport d'évaluation contenant une estimation de valeur basée sur des revenus et des dépenses anticipés et sans que ce rapport contienne une analyse détaillée de ces revenus et dépenses et une déclaration à l'effet que ceux-ci sont normaux et reflètent les conditions du marché.*

*Le tout contrairement aux articles 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec, (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91);*

*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 mais il est représenté par son procureur, Me Patrick Hunter. Quant au plaignant, le syndic Roger Lefebvre, il est présent et représenté par son procureur Me Nathalie Lanctôt.

Avant de débiter l'audition, le procureur de l'intimé dépose devant le comité de discipline un plaidoyer de culpabilité dûment signé par son client et daté du 27 août 1997 qui est libellé comme suit:

**PLAIDOYER DE CULPABILITÉ**

*"Je, soussigné, Jean-Pierre Forest, évaluateur agréé, ayant une place d'affaires au 351, avenue Centrale à Val d'Or, district d'Abitibi, plaide coupable au premier chef d'accusation porté contre moi en vertu des articles 3.02.01, 3.02.06, 3.02.10, du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec et demande le retrait du deuxième chef d'accusation porté en vertu de l'article 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec dans le présent dossier et mandate l'étude légale Fontaine Descôteaux à me représenter pour les fins des présentes.*

*Et j'ai signé à Val-d'Or, ce 27 août 1997*

*(S) JEAN-PIERRE FOREST  
Partie intimée"*

Le procureur du plaignant déclare qu'elle n'a pas de preuve à offrir sur le chef numéro 2 de la plainte.

Le comité accepte le dépôt du plaidoyer de culpabilité.

Après explications, les procureurs indiquent au comité qu'ils désirent faire leurs représentations sur sanction immédiatement.

**PREUVE SUR SANCTION**

Me Lanctôt fait entendre comme témoin M. Roger Lefebvre, syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

M. Lefebvre dépose deux rapports d'évaluation préparés par l'intimé, soit un rapport pour fins de contestation (P-1) et un rapport d'évaluation concernant la valeur marchande pour fins de financement hypothécaire (P-2).

Les deux rapports concernent le même immeuble et la date d'évaluation retenue pour le rapport P-1 est le 1er juillet 1991 et pour le rapport P-2 le 24 septembre 1991.

Le syndic continue son témoignage en indiquant au comité les lacunes et les opinions incomplètes et contradictoires sur la valeur marchande de la propriété évaluée qu'il a relevées à l'étude des deux rapports.

Il est important de mentionner immédiatement qu'il y a seulement approximativement deux mois de différence entre les dates d'évaluations contenues dans les rapports P-1 et P-2.

En effet, il faut noter des différences marquées entre les deux rapports tels que:

a) l'estimation de la valeur marchande de l'immeuble contenue dans le rapport P-1 est de 280,900.00\$ alors que dans le

rapport P-2, la valeur marchande établie est de 422,000.00\$ plus la valeur du bail de 92,000.00\$ soit une valeur totale de 514,000.00\$.

b) A la page 16 du rapport d'évaluation P-1, il y a une mention à l'effet que:

***"Le marché immobilier à Malartic a subi un ralentissement et une correction des valeurs au cours des années 1989, 90 et 91."***

tandis qu'on note à la page 15 du rapport d'évaluation P-2:

***"Le secteur a connu une progression importante aux cours des cinq (5) dernières années, cependant il connaît une stabilité due (sic) principalement à la récession économique dans le secteur forestier et minier."***

c) A la page 18 de P-1, l'intimé mentionne:

***"Le sous-sol est composé d'une salle de repos pour employé, de deux (2) salles de toilette et de deux (2) espaces administratifs (bureaux). La superficie aménagée représente 15%, le reste du sous-sol servant à des fins d'entreposage."***

alors que dans P-2 à la page 17:

***"Le sous-sol est utilisé à des fins d'espace d'entreposage."***

d) A la page 20 du rapport P-1, on parle de charpente avec ossature de bois alors que le rapport P-2 à la page 19, on parle d'une charpente en maçonnerie.

e) Toujours à la page 20 du rapport P-1 préparé par l'intimé, on mentionne qu'il y a un accès au sous-sol par l'intérieur alors que dans le rapport (P-2) à la page 20, on y mentionne qu'il y a un accès au sous-sol par l'intérieur et l'extérieur.

Ce qui, selon le syndic, a un impact très important sur l'évaluation de la valeur marchande et ce compte tenu qu'il y a notamment une plus grande possibilité de louer le sous-sol.

f) A la page 25 du rapport P-1, l'intimé fixe la valeur marchande du terrain à 5.52\$ le pied carré alors que dans le rapport P-2 à la page 24, la valeur est fixée à 8.00\$ le pied carré.

*"Après avoir fait des recherches dans le secteur concerné, nous sommes d'opinion que la valeur marchande du terrain sous étude est estimée à 5.52\$ le pied carré."*

*(Page 25 P-1)*

*"Après avoir fait des recherches dans le secteur concerné, nous sommes d'opinion que la valeur marchande du terrain sous étude est estimée à 8.00\$ le pied carré."*

*(Page 24 P-2)*

g) A la page 29 du rapport P-1, le coût de remplacement a été évalué par l'intimé à 687,300\$ alors que dans son rapport P-2, à la page 28, il établit ce dernier à 474,170\$.

*"Nous avons estimé le coût de remplacement à neuf à:*

**687,300\$**

*Considérant les facteurs ordinaires de dépréciation physique, tels que l'âge de la construction, le genre et la nature de la bâtisse, et tenant compte des améliorations passées, l'état et l'entretien général, nous sommes d'avis de déprécier cette construction comme suit: ..."*

*(Page 29 P-1)*

*"Nous avons estimé le coût de remplacement à neuf à:*

**474,170\$**

*Considérant les facteurs ordinaires de dépréciation physique, tels que l'âge de la construction, le genre et la nature de la bâtisse, et tenant compte des améliorations passées, l'état et l'entretien général, nous sommes d'avis de déprécier cette construction comme suit: ..."*

*(Page 28 P-2)*

La principale raison donnée au syndic par l'intimé concernant la différence entre les deux montants serait due à l'utilisation de deux répertoires d'évaluation différents, mais le syndic a indiqué au comité son total désaccord avec cette version et ce compte tenu du peu de

temps écoulé entre les deux rapports d'évaluation (approximativement deux mois).

h) Dans le rapport P-1 page 29, l'intimé établit la dépréciation physique fonctionnelle et économique selon le calcul du syndic à 43.7% et dans P-2, page 29, la même dépréciation équivaut à 20%.

i) Concernant la conclusion suivant la technique du coût, le syndic a révélé une différence notoire entre P-1 à la page 30 à 328,170\$ et à la page 29 de P-2 la somme de 423,000\$:

**"Valeur de la propriété:**

***Valeur marchande du terrain* 40,000\$**

***Valeur marchande de la bâtisse  
et des compléments:* 383,340\$**

***Valeur de la propriété:* 423,340\$**

***Arrondie à:* 423,000\$"**

***(Page 29, P-2)***

**"Valeur de la propriété:**

***Valeur marchande du terrain* 27,600\$**

***Valeur marchande de la bâtisse  
et des compléments:* 300,570\$**

***Valeur de la propriété:* 328,170\$"**

***(Page 30, P-1)***



j) Quant à la technique de parité, on remarque que l'intimé dans son rapport P-1 à la page 34 a retrouvé pour fins d'établissement de la valeur, cinq comparables et il en vient à la conclusion à la page 35 que la valeur marchande de la propriété est de 293,300\$:

**"TECHNIQUE DE PARITÉ"**

*Multiplicateur de revenu net selon les ventes  
#1, #2, #3 et #5:*

$$\begin{array}{r} \text{Revenu net } X \text{ M.R.N.} = \text{Valeur marchande} \\ (1) \\ 32,850\$ \quad X \quad 8.93 \quad = \quad 293,300\$ \end{array}$$

*(1) Revenu net, taxe foncières et scolaires  
1991 exclu.*

*(Page 35, P-1)*

alors que dans son rapport P-2 à la page 30, il note qu'il y a absence de comparable.

*"Dans le cas actuel, il fut impossible d'estimer la valeur de notre propriété sous étude par la technique de parité à cause de l'absence de ventes récentes de propriétés comparables dans le voisinage.*

*Les propriétés (sic), dans le voisinage du sujet, ont des caractéristiques plus ou moins semblables entre elles et notre sujet aux points de vue: genre de propriété, âge, qualité de construction, superficie de terrain, etc.*

*Même si l'on peut probablement se servir de ventes de propriétés plus ou moins comparables (sic) dans d'autres secteurs que celui ou se trouve notre sujet, nous croyons qu'il est préférable de juger l'estimation de la valeur*

*sous un angle différent, ceci à cause du nombre d'ajustements nécessaires pour en arriver à une unité de comparaison, ce qui souvent produit des résultats difficiles à soutenir. "*

*(Page 30, P-2)*

k) A la page 41 du rapport produit sous P-1, on note que le loyer annuel pour le rez-de-chaussée et le sous-sol pour un montant total de loyer annuel de 33,920\$ alors qu'à la page 39 du rapport P-2, il est établi à 53,040\$.

l) On remarque, toujours selon le syndic, que dans le rapport P-1 à la page 48, le taux de capitalisation du revenu net avant taxes est de 0.108043 alors que dans P-2 à la page 35, il est de 0.125830 soit plus ou moins une différence de 2% de plus.

Le syndic ajoute que le rapport P-1 a été utilisé notamment pour la confection du rôle d'évaluation triennal et ce, en date du 1er juillet 1991.

De plus, l'intimé a utilisé pour les fins de rédaction du rapport P-2 des données concernant un bail qui n'existait pas au moment de la rédaction dudit rapport mais qui par la suite a été signé par les parties.

Le comité note par contre la mention suivante à la page 5 du rapport P-2:

*"Cette (sic) évaluation est basée (sic) sur un bail de location à venir (sic) entre les Entreprises Socroy et les Pharmacies Jean Coutu. Les informations au sujet du bail nous ont été fournies (sic) par M. Roger Roy."*

M. Lefebvre indique au comité qu'il a eu une bonne collaboration de l'intimé lors de l'enquête et que selon lui les recommandations quant à la sanction seraient 1000.00\$ d'amende et les frais vu la gravité des gestes reprochés.

L'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire.

Quant au procureur de l'intimé, il indique au comité son accord avec la recommandation et indique que son client reconnaît les lacunes et ajoute qu'il n'y a eu aucune conséquence financière ou économique néfaste contre les tiers.

L'intimé est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 12 avril 1989.

Le comité de discipline est d'opinion que les gestes posés par l'intimé sont graves et très préjudiciables pour l'ensemble du public et la profession d'évaluateur agréé en général.

Après avoir entendu la preuve et toutes les circonstances entourant cette affaire, le dépôt d'un plaidoyer de culpabilité, les recommandations qui lui ont été faites et la gravité du geste posé;

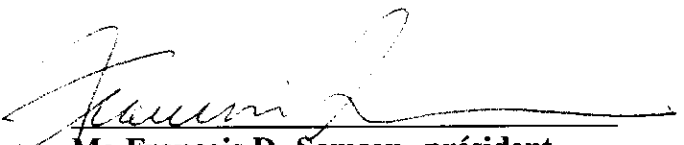
**PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:**


**Acquitte l'intimé du chef numéro 2 de la plainte et ce, compte tenu que le procureur du plaignant déclare ne pas avoir de preuve à offrir;**

**Déclare l'intimé coupable de l'infraction contenue au chef numéro 1 de la plainte;**

**Sur le premier chef, condamne l'intimé à payer une amende de 1,000.00\$;**

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

  
**Me François D. Samson, président**

  
**M. Pierre Goudreau, membre**

  
**M. Jean-Luc Bélanger, membre**

Me Nathalie Lanctôt  
Procureur du plaignant

Me Patrick Hunter  
Procureur de l'intimé