

Recu 2/02/98
[Signature]

CANADA

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

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 18-97-015

Montréal, le 18 décembre 1997

PRÉSENTS

Me François D. Samson, président
M. Benoit Egan, membre
M. Richard Côté, 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.

MICHEL MELOCHE, É.A., permis numéro 2321,
exerçant sa profession au 983, rue Valiquette, Sainte-
Adèle (Québec) J0R 1L0, district de St-Jérôme

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
a siégé le 3 octobre 1997 à Montréal pour entendre et disposer d'une
plainte libellée comme suit:

"1. Le ou vers le 26 mars 1996 à Ste-Adèle, dans le cadre de son mandat de procéder, à la demande de la Corporation de Coopération de Développement des Laurentides, à l'évaluation du prix de vente moyen de terrains vacants dans la région de Mont-Sainte-Anne, Sainte-Anne-des-Lacs-Prévost, pour la période s'échelonnant du début des années 1970 au début des années 1990, l'intimé a fait défaut de respecter les normes de pratique de sa profession, notamment:

a) en omettant de justifier son opinion sur des données, analyses ou techniques exactes et reconnues;

b) en omettant, dans la réalisation de son travail d'évaluation, d'identifier et d'analyser des facteurs pouvant influencer la valeur;

c) en omettant d'identifier les tendances les plus plausibles de l'évaluation du marché;

Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26) et à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91) et aux articles 1.1, 1.5, 4.3, 4.6 et 5.3 de la section I des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé";

L'intimé est présent et non représenté par procureur. Le syndic M. Roger Lefebvre est présent et représenté par Me Nathalie Lanctôt.

L'intimé dispense le comité de la lecture de la plainte déclarant bien comprendre la teneur de cette dernière.

Me Lanctôt dépose un plaidoyer de culpabilité signé et daté du 4 juillet 1997 et qui se lit comme suit:

"Plainte no 18-97-015

Suite à une rencontre le 6 février dernier avec M. Roger Lefebvre, syndic de l'ordre accompagné pour l'occasion d'un avocat représentant l'ordre et dont j'oublie (sic) le nom, j'ai reconnu ma faute. Je compte maintenir ce plaidoyer. Je m'interroge toutefois sur la nécessité et pertinence de comparaître devant le comité de discipline dans cette affaire qui est pour moi "classée"...

(S) Michel Meloche

Le syndic Roger Lefebvre indique au comité qu'il a pris connaissance d'une lettre d'opinion préparée par M. Meloche datée du 26 mars 1996, à la fin du mois d'octobre 1996;

Après avoir obtenu la collaboration de M. Meloche, il a analysé et étudié le contenu de ladite lettre d'opinion déposée sous la cote P-1, et il en est venu à la conclusion que cette dernière était incomplète et insuffisante et qu'elle contenait au surplus aucune analyse du marché. Pour compléter son étude, le syndic a demandé à l'intimé de lui faire parvenir l'ensemble de son dossier. Il a constaté qu'il n'y avait pas eu de visite des lots mentionnés dans la lettre d'opinion par l'intimé et qu'il y avait des irrégularités dans la confection de cette dernière.

La lettre P-1 devait servir pour la préparation d'une lettre circulaire (publicité) préparée par la Corporation de Coopération de Développement des Laurentides, la circulaire est produite sous la cote P-2.

Cette lettre circulaire a été postée (P-2) à la clientèle de la Corporation et la lettre déposée sous P-1 accompagnait cette dernière.

On y retrouvait une mention qui laissait entrevoir la possibilité de profits faramineux à réaliser. A titre d'exemple, on mentionnait qu'il y avait eu une augmentation de la valeur des terrains vacants de 192% en 1986 à 528% en 1995.

La preuve a démontré que les pourcentages contenus à la lettre P-1 sont vrais sauf ceux mentionnés pour l'année 1995 et ce compte tenu que l'intimé ne possédait pas de données pour cette dernière.

Le syndic ne sait pas combien de lettre ont été distribuées.

Les honoraires perçus par M. Meloche pour la préparation de la lettre sont de 797.68\$.

A sa connaissance, il n'y a eu aucune répercussion de l'envoi de la lettre P-1 avec la lettre circulaire.

Le promoteur de la Corporation de Coopération de Développement des Laurentides est disparu de la région.

La lettre d'opinion préparée par l'intimé (P-1) a eu pour effet de bonifier et de valider jusqu'à un certain point, la lettre circulaire

préparée par la Corporation de Coopération de Développement des Laurentides.

Pour sa défense, M. Meloche mentionne au comité qu'il ne s'agissait pas (P-1) d'un rapport d'évaluation mais d'une étude statistique sommaire.

Il avoue ne pas avoir visité les terrains, ne pas avoir vu les contrats de vente et fait aucune analyse de la situation.

Il ajoute qu'il a basé son opinion sur sa banque de données personnelles et qu'il voulait "*une approche moyenne et ce à la demande de la cliente qui voulait des honoraires professionnels peu élevés*".

Fait important, l'intimé a souligné qu'il ne savait pas que la lettre d'opinion P-1 allait accompagner P-2 et que dès qu'il l'a su, il a entrepris des démarches auprès de la Corporation de Coopération de Développement des Laurentides pour faire arrêter immédiatement l'envoi postal.

La cliente, la Corporation de Coopération de Développement des Laurentides, au utilisé, quant à lui, le document sans aucune autorisation.

Les parties recommandent au comité l'imposition d'une amende de 600.00\$ sur le chef numéro 1 de la plainte et ce en tenant compte notamment du fait que l'intimé reconnaît qu'il serait plus vigilant à l'avenir et qu'il ne poserait plus les gestes reprochés.

Le comité est d'opinion que la preuve que la valeur des terrains mentionnés à la pièce P-1 n'est pas représentative et convaincante et que l'on devrait retrouver un plan plus détaillé et que de plus le document devrait contenir une mise en garde très explicite quant au travail effectué par l'intimé.

Le comité note toutefois que dans la lettre circulaire transmise par la Corporation de Coopération de Développement des Laurentides sous P-2, on y retrouve la mention suivante: "*Rendements estimés par - Groupe Meloche Analystes*" ce qui à notre avis corrobore en partie la déclaration de M. Meloche à l'effet qu'il n'avait pas l'intention de fournir un rapport d'évaluation.

Le comité est d'opinion que la façon d'agir de M. Meloche est répréhensible et que sa lettre P-1 qu'il qualifie de simple étude statistique sommaire a pu induire en erreur le public en général qui n'est pas en mesure de vérifier la nature exacte de l'opinion émise et qu'il doit se fier totalement à l'intimé qui est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Après avoir analysé l'ensemble de la preuve faite devant lui, entendu les représentations et les recommandations du syndic:

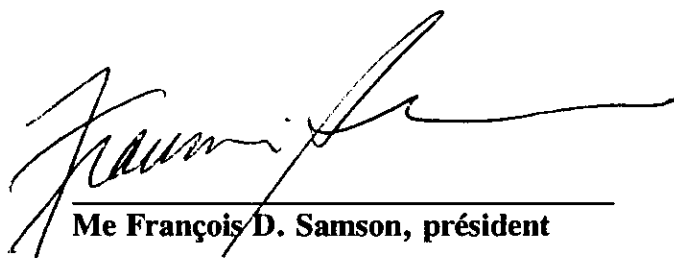
PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:

Accueille le plaidoyer de culpabilité de l'intimé;

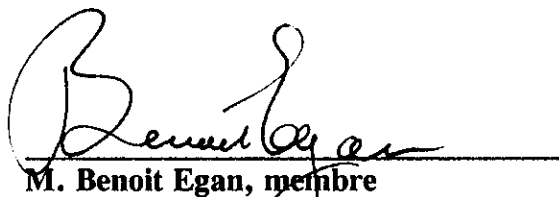
Déclare l'intimé coupable de l'infraction décrite au chef numéro 1 a), b) et c) de la plainte;

**Condamne l'intimé au paiement d'une amende de 600.00\$
pour le chef numéro 1 a), b) et c) de la plainte.**

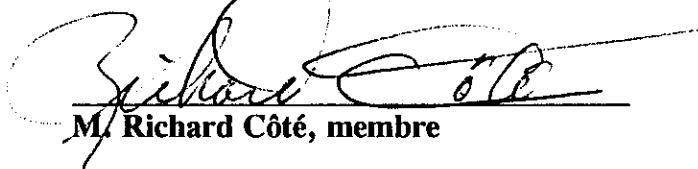
**Ordonne à l'intimé de payer tous les déboursés encourus à
l'occasion du présent dossier.**



Me François D. Samson, président



M. Benoit Egan, membre



M. Richard Côté, membre

M. Michel Meloche
Présent et non représenté
par procureur



COPIE CONFORME

Me Nathalie Lanctôt
Procureur du plaignant