

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.: 18-97-0016

Montréal, le *20 avril 1998*

PRÉSENTS

**Me François D. Samson, président
M. Robert Sanche, membre
M. Richard Côté, membre**

ANDRÉ POISSON, 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.

PIERRE GAUDREAU, É.A., permis numéro
2309, exerçant sa profession au 983, 2e Avenue, Val
d'Or, J8P 1X1, district d'Abitibi

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
a siégé à Montréal le 25 février 1998 pour entendre et disposer d'une
plainte ainsi libellée:

"1. Le ou vers le 1er mars 1994, à Val d'Or, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété sise au 3181, chemin Milette, secteur Laurel, à Wenworth Nord, l'intimé a fait défaut de respecter les normes de pratique de sa profession, notamment:

a) en omettant, dans la réalisation de son travail d'évaluation, d'identifier et d'analyser les facteurs ou éléments pouvant influencer la valeur;

b) en ayant appliqué de façon déficiente la technique du revenu;

c) en ayant appliqué de façon déficiente la technique du coût;

d) en ne fournissant pas d'explication quant au type de valeur à laquelle conclut son rapport;

Le tout contrairement aux articles 3.02.06, 3.02.09 et 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91) et aux articles 1.1, 1.4, 4.3, 4.6, 5 et 5.1 de la section I des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé";

Le plaignant est présent et représenté par Me Nathalie Lanctôt.

L'intimé est absent mais représenté par son procureur Me Richard St-Julien.

Au début de l'audition, la procureure du syndic demande au comité la permission d'amender la plainte déposée.

Le procureur de l'intimé est d'accord avec la demande d'amendement.

Après avoir pris connaissance des amendements demandés, le comité permet l'amendement de la plainte qui doit maintenant se lire comme suit:

"1. Le ou vers le 1er mars 1994, à Val d'Or, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété sise au 3181, chemin Milette, secteur Laurel, à Wenworth Nord, l'intimé a fait défaut de respecter les normes de pratique de sa profession, notamment:

a) (...);

b) en ayant omis des justifications et motivations essentielles quant aux revenus et au taux global d'actualisation dans son application de la technique du revenu;

c) (...);

d) en ne fournissant pas d'explication sur les raisons ayant motivé le choix de la valeur retenue par la technique du revenu dans la conclusion de son rapport;

Le tout contrairement aux articles 3.02.06, 3.02.09 (d) et (g) et 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91) et aux articles 1.1, 1.4, 4.3, 4.6 (1), (2) et (5), 5 et 5.1 (f) et (d) de la section I des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé";

Le procureur de M. Pierre Gaudreault enregistre un plaidoyer de culpabilité sur la plainte telle qu'amendée.

Les procureurs des parties indiquent au comité de discipline qu'ils sont prêts à faire leurs représentations sur sanction.

ET PROCÉDANT SUR SANCTION

M. André Poisson, syndic-adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a indiqué qu'il a été responsable de l'enquête qui a conduit au dépôt de la présente plainte.

Il explique au comité que l'intimé avait été mandaté par M. Normand Clermont pour préparer un rapport d'évaluation concernant une propriété située au 3181, chemin Millette, Laurel (Québec). M. Clermont désirait faire l'acquisition de cette propriété.

Suite à la préparation du rapport d'évaluation de M. Pierre Gaudreault, déposé sous la cote P-1, M. Clermont a formulé une plainte au syndic-adjoint relativement à la qualité dudit rapport.

Dès lors, le syndic-adjoint a demandé à l'intimé de lui transmettre l'ensemble de son dossier.

Suite à l'étude du rapport (P-1), le syndic-adjoint a conclu que ce dernier contenait des lacunes, notamment au niveau de l'application de la technique du revenu et plus particulièrement en ce que le taux des loyers et le taux global de capitalisation n'étaient pas motivés

suffisamment et que la conclusion dudit rapport n'était pas motivée ne contenant aucune explication précise pouvant justifier la méthode retenue.

Après avoir constaté ces manquements flagrants, il a décidé de porter plainte contre l'intimé concluant que l'intimé n'avait pas respecté les règlements de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Les honoraires professionnels facturés pour les travaux professionnels rendus par l'intimé s'élèvent à la somme de 973.70\$ (P-2).

M. Poisson tient à mentionner que l'intimé a toujours bien collaboré tout au long de son enquête et qu'à son avis, la faute reprochée à l'intimé est due à son manque d'expérience concernant la "région" visée dans son rapport d'évaluation (P-1).

L'intimé est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 11 octobre 1990 et il n'a aucun antécédent disciplinaire.

Le procureur de l'intimé confirme généralement le témoignage du syndic-adjoint Poisson et ajoute que l'intimé a modifié sa façon de travailler et que maintenant il respecte les règlements de l'Ordre des évaluateurs agréés.

Il indique de plus que la faute commise par l'intimé n'était pas volontaire ou intentionnelle.

Selon les procureurs des parties, le public n'aurait subi aucun préjudice suite à la préparation du rapport d'évaluation P-1.

Finalemeut des procédures civiles auraient été intentées contre l'intimé par M. Clermont mais aucun jugement n'a été rendu au moment de l'audition.

Les procureurs des parties suggèrent et recommandent au comité l'imposition de 600.00\$ d'amende.

Après avoir délibéré, entendu le témoignage du syndic-adjoint, pris connaissance des pièces déposées au dossier, le comité de discipline accepte de suivre la recommandation commune des procureurs des parties étant convaincu qu'une amende de 600.00\$ est la sanction la plus appropriée dans les circonstances.

POUR CES MOTIFS:

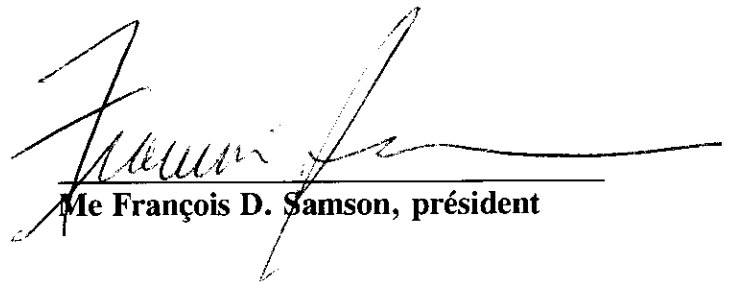
Déclare l'intimé coupable du chef numéro 1 de la plainte;

ET PROCÉDANT SUR SANCTION:

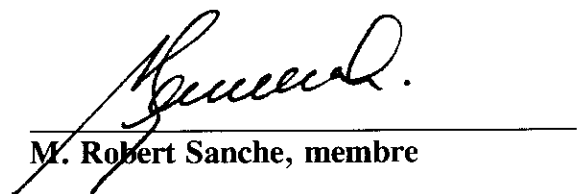
Condamne l'intimé à une amende de 600.00\$ sur le chef numéro 1 de la plainte;

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

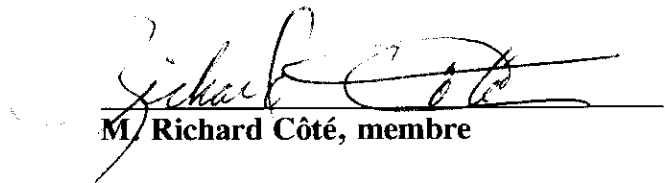
Accorde à l'intimé un délai de soixante (60) jours de la date de la présente décision pour payer l'amende et les déboursés.



Me François D. Samson, président



M. Robert Sanche, membre



M. Richard Côté, membre

Me Nathalie Lanctôt
Procureur du plaignant

Me Richard St-Julien
Procureur de l'intimé