

C A N A D A

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

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

CAUSE NO: 18-98-017

Québec, le 14 MAI 2000

**PRÉSENTS**

**Me François D. Samson, président**  
**M. Jean-Luc Bélanger, membre**  
**M. Jean-Jacques Rozon, membre**

---

**ROGER LEFEBVRE**, évaluateur agréé, ès-qualité de  
syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec,  
2075, rue University, bureau 1200, Montréal (Québec)  
H3A 2L1, district de Montréal

**Plaignant**

et

**YVES LADOUCEUR**, évaluateur agréé, exerçant sa  
profession au 119 ouest, rue St-Charles, bureau 300,  
Longueuil (Québec) J4H 1C7

**Intimé.**

---

---

**DÉCISION**

---

---

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a  
siégé à Montréal les 4 juin 1998, 20 mai 1999 et le 11 janvier 2000  
pour entendre et disposer d'une plainte ainsi libellée :

*«Je, soussigné, Roger Lefebvre, évaluateur agréé, régulièrement inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, en ma qualité de syndic dudit ordre professionnel, déclare ce qui suit :*

*Monsieur Yves Ladouceur, évaluateur agréé, inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec sous ce titre (no. 1987), a refusé ou négligé de satisfaire à certaines obligations imposées par le Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q., c. C-26, r.91), plus particulièrement :*

- 1- À Longueuil, le ou vers le 7 juillet 1997, dans le cadre d'un mandat relatif à un immeuble sis au 1019, rue Galilée, à Be-  
loeil, M. Yves Ladouceur a produit un rap-  
port d'évaluation sans avoir cherché à  
avoir une connaissance complète des faits  
avant de donner une opinion, contrevenant  
ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déon-  
tologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r.  
91);*
- 2- À Longueuil, entre le ou vers le 7 juillet  
1997 et le ou vers le 11 septembre 1997,  
dans le cadre d'un mandat relatif à un  
immeuble sis au 1019, rue Galilée, à Be-  
loeil, M. Yves Ladouceur a omis de fournir  
à son client les explications nécessaires à la  
compréhension et à l'appréciation des ser-  
vices rendus, contrevenant ainsi à l'article  
3.03.02 du Code de déontologie des éva-  
luateurs agréés (c. C-26, r. 91);*
- 3- À Longueuil, entre le ou vers le 7 juillet  
1997 et le ou vers le 7 novembre 1997, dans  
le cadre d'un mandat relatif à un immeu-  
ble sis au 1019, rue Galilée, à Beloeil, M.  
Yves Ladouceur a produit un second rap-  
port d'évaluation contradictoire et incom-  
plet, contrevenant ainsi à l'article 3.02.06*

*du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r. 91);*

- 4- À Longueuil, entre le ou vers le 7 juillet 1997 et le ou vers le 7 novembre 1997, dans le cadre d'un mandat relatif à un immeuble sis au 1019, rue Galilée, à Beloeil, M. Yves Ladouceur a omis de remettre copie d'un second rapport d'évaluation à son client alors que ce dernier ne l'avait pas relevé par écrit de cette obligation, contrevenant ainsi à l'article 3.02.07 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r.91);*
- 5- À Longueuil, entre le ou vers le 1<sup>er</sup> octobre 1997 et le ou vers le 22 octobre 1997, M. Yves Ladouceur a fait défaut de collaborer pleinement et sans réticence avec le syndic dans le cadre d'une enquête menée relativement à une évaluation d'un immeuble sis au 1019, rue Galilée, à Beloeil, contrevenant ainsi à l'article 4.02.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r. 91);»*

Le plaignant est présent et représenté par son procureur, Me Simon Venne.

L'intimé est présent les 4 juin 1998 et 20 mai 1999 et absent le 11 janvier 2000 et représenté par son procureur Me Jacquelin Caron.

Plusieurs remises des auditions prévues ont dû être accordées aux parties par le comité de discipline et ce, pour raisons graves.

L'intimé a enregistré un plaidoyer de non culpabilité sur chacun des cinq (5) chefs formulés dans la plainte.

Le procureur du plaignant lors de l'audition du 20 mai 1999 a déclaré sa preuve close.

Le procureur de l'intimé a débuté sa preuve et cette dernière devait se continuer à une date à être déterminée.

Il a été décidé que l'audition de la présente affaire devait se poursuivre devant le comité de discipline à Montréal le 11 janvier 2000.

Un nombre imposant de pièces a été déposé par les parties et notamment une liasse de plus ou moins 150 factures, 47 photos, de nombreux plans et documents concernant la propriété du 1019 Galilée à Beloeil, propriété de M. Rodrigue.

Lors de l'audition du 11 janvier 2000, le procureur de l'intimé a annoncé au comité de discipline qu'il y avait un changement de plaidoyer de son client et que ce dernier désirait plaider coupable aux chefs numéros 1 et 5 de la plainte et ce, dans le but d'acheter la paix et ce évidemment, dans l'intérêt de la justice.

Le procureur du plaignant, quant à lui, a formulé une demande d'autorisation de retirer certains chefs contenus dans la plainte, soit les chefs 2, 3 et 4.

Suite aux représentations des procureurs des parties, le comité de discipline a autorisé le retrait des chefs numéros 2, 3 et 4 de la plainte et accueilli le plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur les chefs numéros 1 et 5 de la plainte.

Une recommandation de sanction a été formulée au comité de discipline. En effet, Me Caron et Me Venne croient que l'imposition d'une amende de 600.00\$ par chef plus tous les frais occasionnés par la présente affaire semblent justes et équitables dans les circonstances.

Me Venne demande également au comité de discipline l'imposition, en plus de l'amende, d'une réprimande sur chacun des chefs ce à quoi s'objecte le procureur de l'intimé compte tenu que son client a décidé de modifier son plaidoyer en tenant compte de divers facteurs dont, notamment celui du coût des notes sténographiques qui s'élève à approximativement 2,711.14\$ et de l'entente intervenue entre les parties pour recommander l'imposition d'amendes totalisant la somme de 2,000.00\$.

Selon Me Caron, son client sera suffisamment puni si le comité de discipline décide de suivre la recommandation sans l'imposition supplémentaire de réprimandes.

#### **ET PROCÉDANT SUR SANCTION**

Les procureurs ont réitéré chacun des arguments soulevés précédemment et notamment que le mandat exécuté par l'intimé avait généré des honoraires professionnels de 250.00\$ et que l'intérêt de la justice était mieux servi par le changement de plaidoyer de l'intimé et le retrait de certains chefs par le plaignant.

**LES FAITS**

M. Daniel Rodrigue, mécontent du rapport d'évaluation préparé par l'intimé concernant sa propriété sise au 1019, Galilée à Beloeil, a décidé de porter plainte contre ce dernier auprès du syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Le litige portait notamment sur la valeur de la propriété établie à 149,000.00\$ par l'intimé et la valeur établie par M. Rodrigue à plus ou moins 300,000.00\$.

Après enquête, le syndic a décidé de porter la présente plainte contre l'intimé.

Les reproches formulés par le plaignant sont à l'effet que l'intimé, lors de l'exécution de son mandat relatif à l'immeuble du 1019, rue Galilée, avait notamment :

- produit son rapport d'évaluation sans avoir cherché à avoir une connaissance complète des faits avant de donner son opinion (re. valeur de l'immeuble);
- omis de fournir à M. Rodrigue les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services rendus;
- produit un second rapport contradictoire et incomplet;
- omis de remettre une copie à M. Rodrigue de son second rapport alors que ce dernier ne l'avait pas relevé de ladite obligation;

- avoir fait défaut de collaborer pleinement et sans réticence avec le syndic de son ordre dans le cadre de son enquête.

Tel que nous l'avons expliqué ci-haut, après plusieurs journées d'audition, les parties se sont entendues pour que seuls les chefs numéros 1 et 5 soient retenus et l'intimé a plaidé coupable sur ces derniers.

### **DÉCISION**

L'intimé est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et inscrit au tableau de l'Ordre depuis le 8 mai 1986 et ce, sans interruption.

Comme nous l'avons répété souvent dans des décisions antérieures, la valeur d'une propriété établie dans un rapport d'évaluation est une « opinion » exprimée par l'évaluateur agréé et ce qui importe pour le comité de discipline est de vérifier la façon dont cette dernière a été établie, et notamment de s'assurer si les méthodes utilisées et la manière de procéder dans l'exécution de son mandat par l'intimé respectent la réglementation en vigueur.

Le rapport d'évaluation préparé par l'évaluateur agréé est sûrement l'un des actes professionnels le plus important de la profession. A ce titre, il doit agir avec une extrême rigueur.

Toute la crédibilité de la profession d'évaluateur agréé est minée et attaquée lorsque l'un de ses membres ne fait pas preuve d'une telle rigueur professionnelle comme c'est le cas dans la présente affaire.

Le comité de discipline, après avoir entendu la preuve, examiné toutes les pièces déposées devant lui ne peut que s'interroger sur le changement d'attitude des parties et notamment sur la demande de retrait de certains chefs de la plainte et du changement de plaidoyer de l'intimé.

Le chef numéro 5 de la plainte est grave car le défaut de collaborer pleinement et sans réticence avec le syndic dans le cadre de son enquête est grave et perturbe inévitablement tout le processus disciplinaire.

Ainsi le comité de discipline croit bon de rappeler que dans la décision *Claude Grondines c. Denis C. Savoie* rendue le 26 février 1998 par Me Johanne Roy, présidente du comité de discipline de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, à la page 8, le comité s'exprimait ainsi:

**"Il ne s'agit certainement pas d'une faute mineure que de manquer, à divers degrés, aux devoirs de collaboration que les professionnels ont à l'égard du syndic de leur Ordre professionnel.**

***La fonction de syndic en est une qui se révèle fondamentale dans notre système de droit disciplinaire. Lorsqu'un client insatisfait s'adresse à lui, il a le rôle délicat d'être une oreille attentive aux insatisfactions manifestées, afin d'abord de mesurer si un remède peut être apporté rapidement au problème soulevé, en même temps que d'évaluer s'il y a eu faute déontologique justifiant son intervention.***

***En prenant une action ou des décisions dans le cadre d'une affaire précise et privée, il lui est souvent donné, par ses actions ou interventions, de réhabiliter l'image des professionnels de l'Ordre tout entier auprès de la personne plaignante.***



*La première des actions du syndic est de recueillir la version du professionnel concerné pour au moins pouvoir se faire une idée du problème précis qu'il devra résoudre par la conciliation, par la fermeture pure et simple du dossier ou par l'institution d'une plainte disciplinaire.*

*Lorsqu'un professionnel n'offre pas toute sa collaboration au syndic de l'Ordre, c'est le système disciplinaire au complet qu'il met en péril."*

*(Nous soulignons)*

Le comité de discipline croit sincèrement que le travail des procureurs a été fait avec excellence et pour cette raison et compte tenu du caractère très particulier de cette affaire décide de suivre la recommandation des parties et de s'écarter de la jurisprudence déjà établie en semblable matière mais toutefois accueille la demande supplémentaire du plaignant quant à l'imposition de réprimandes.

Pour ces motifs, après avoir pris connaissance de l'ensemble de la preuve et des représentations des parties.

**LE COMITÉ DE DISCIPLINE DE L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC :**

**Accueille le plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur les chefs numéros 1 et 5.**

**Déclare** l'intimé coupable des chefs numéros 1 et 5 de la plainte.

**Acquitte** l'intimé des chefs 2, 3 et 4 de la plainte.

**ET PROCÉDANT SUR SANCTION :**

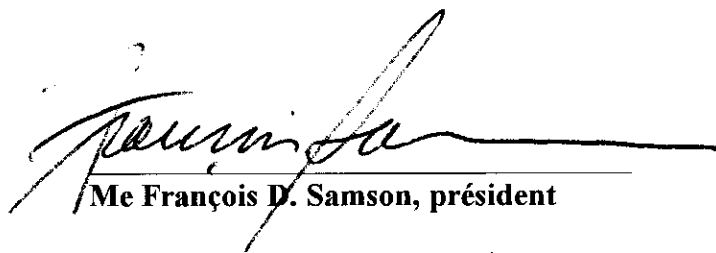
**Impose** à l'intimé les sanctions suivantes :

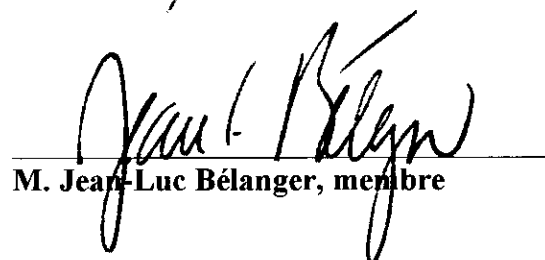
**Condamne** l'intimé à :

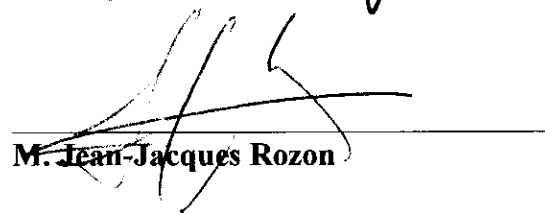
**Une amende de 600.00\$ et à une réprimande sur le chef numéro 1 de la plainte**

**Une amende de 600.00\$ et à une réprimande sur le chef numéro 5 de la plainte**

**Condamne l'intimé au paiement de tous les déboursés encourus dans la présente affaire.**

  
Me François D. Samson, président

  
M. Jean-Luc Bélanger, membre

  
M. Jean-Jacques Rozon

Me Simon Venne  
Procureur du plaignant

Me Jacquelin Caron  
Procureur de l'intimé