

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.: 18-97-018

Montréal, le 24 août 1998

PRÉSENTS

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

JEAN-RICHARD, É.A., permis numéro 2690, exerçant sa profession au 111, boulevard de l'Hôpital, bureau 209, Gatineau (Québec) J8T 7V1, district de Hull

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a siégé à Montréal le 4 juin 1998 pour entendre et disposer d'une plainte ainsi libellée:

"1. Le ou vers le 19 septembre 1996, à Hull, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété sise au 232, boul. Alexandre Taché, unité 403, l'intimé a exprimé une opinion incomplète en omettant de mentionner dans son rapport d'évaluation que les comparables utilisés étaient constitués uniquement de reprises d'institutions financières;

Le tout contrairement aux articles 3.02.06, 3.02.09 d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91), à l'article 5 de la section I des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé", à l'article 7(a) de la section IV des normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire et à l'article 59.2 du Code des professions;

Le plaignant est représenté par son procureur Me Nathalie Lanctôt.

L'intimé est absent.

Dès le début de l'audition, Me Lanctôt dûment mandaté par l'intimé dépose en son nom un plaidoyer de culpabilité écrit.

Ledit plaidoyer de culpabilité déposé sous la cote P-2 est ainsi libellé:

"Madame,

Je, soussigné, Jean Richard, é.a., enregistre un plaidoyer de culpabilité au chef d'accusation qui m'a été reproché dans la présente plainte.

Je comprends que le syndic adjoint, M. André Poisson, É.A., verra à (sic) présenter une recommanda-

tion commune quant à la sanction, à laquelle je consens entièrement soit :

- *Une réprimande;*
- *Le tout sans frais*

*En foi de quoi, j'ai signé :
à Gatineau, le 19 mai 1998,*

*Jean Richard, É.A., B.A.A.
Évaluateur agréé*

Il y a eu entente entre les parties pour qu'une recommandation commune soit proposée au comité concernant la sanction à être imposée dans la présente affaire.

Étant donné le dépôt du plaidoyer de culpabilité, l'intimé est déclaré coupable de l'infraction décrite dans la plainte.

ET PROCÉDANT SUR SANCTION

Témoignage de M. André Poisson

Le syndic-adjoint André Poisson, relate les faits qu'il a constatés lors de son enquête et qui l'ont conduit à déposer la plainte contre M. Richard.

L'intimé a reçu un mandat de son client M. Bigras pour la préparation d'un rapport d'évaluation concernant un immeuble situé au 232, boulevard Alexandre-Taché, unité 403, Hull (Québec).

Il s'agit d'une unité de condominiums située dans une tour d'habitation (multifamiliale).

M. Bigras désirait obtenir du financement hypothécaire de la Caisse populaire d'Aylmer pour l'immeuble décrit ci-haut. Pour que sa demande soit traitée par l'institution prêteuse, il devait fournir un rapport d'évaluation pour que la valeur de l'immeuble soit déterminée pour fins de financement.

L'intimé a établi la valeur de l'immeuble à 55,000.00\$, le tout tel qu'il appert de son rapport d'évaluation produit sous la cote P-3.

Son client étant insatisfait de la valeur ainsi établie par l'intimé a retenu les services d'un autre évaluateur agréé. Les conclusions de ce dernier étaient à l'effet que la valeur de l'immeuble devait plutôt être fixée à 75,000.00\$.

Le syndic-adjoint indique au comité que ce deuxième rapport d'évaluation fait l'objet d'une étude de sa part.

Quoique toutes les comparables utilisés dans ce rapport visaient des condominiums situés dans le même immeuble, ce qui en soit, représente la façon de procéder, la véritable faute commise par l'intimé, selon M. Poisson, réside dans le fait qu'il avait l'obligation de mentionner dans son rapport que les comparables utilisés provenaient d'un marché de "reprise de finances".

Les honoraires de l'intimé ont été acquittés par la Caisse populaire d'Aylmer et non par son client Bigras et ce compte tenu que ce dernier était insatisfait du travail.

En terminant, M. Poisson indique au comité que l'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire et qu'il a bien collaboré avec lui.

Finalement, l'enquête a révélé que l'institution prêteuse a consenti à M. Bigras son prêt hypothécaire et qu'il n'a subi aucun préjudice.

La procureur du plaignant ainsi que l'intimé croient que la sanction la plus juste et appropriée dans les circonstances devrait être l'imposition d'une réprimande le tout sans frais.

DÉCISION

Après avoir entendu l'ensemble de la preuve et considérant le plaidoyer de culpabilité, le comité est d'opinion que la recommandation commune des parties est juste et appropriée dans les circonstances.

POUR CES MOTIFS:

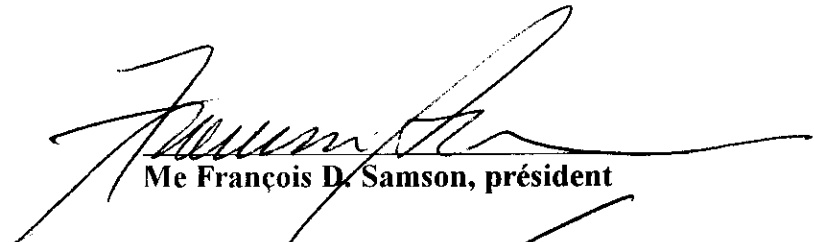
Prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé.

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

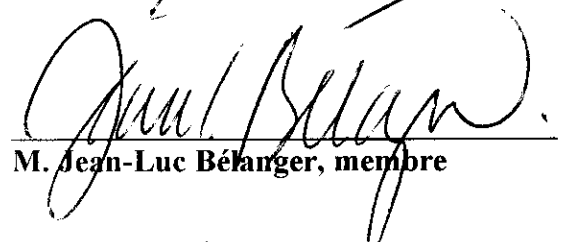
ET PROCÉDANT SUR SANCTION:

Impose à l'intimé une réprimande pour le chef numéro 1 de la plainte.

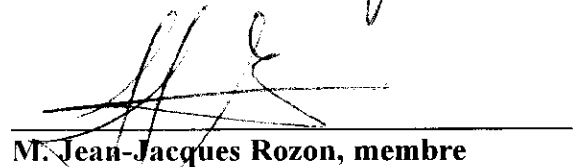
Le tout sans frais.



Me François D. Samson, président



M. Jean-Luc Bélanger, membre



M. Jean-Jacques Rozon, membre

Me Nathalie Lanctôt
Procureur du plaignant