

CANADA

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

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 18-98-019

Québec, le 9 juin 1999

PRÉSENTS

Me François D. Samson, président
M. Richard Côté, membre
M. Pierre Goudreau, membre

ROGER LEFEBVRE, É.A., ès qualité de syndic de
l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, sis au 2075,
rue Université, bureau 1200, Montréal (Québec) H3A
2L1, district de Montréal

Plaignant

c.

LOUIS-MARIE FOLEY, É.A., exerçant sa profession
au 10, rue Noël, bureau 32, Hull (Québec) J8Z 3G5,
district de Hull

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a
siégé à Montréal le 19 février 1999 pour entendre et disposer d'une
plainte ainsi libellée:

*"1. À Hull, le ou vers le 11 août 1993,
dans le cadre d'un mandat relatif à un im-*

meuble sis au 490, boulevard St-Joseph, à Hull, M. Louis-Marie-Foley a produit un rapport d'évaluation contradictoire ou incomplet, contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r. 91);

2) *À Hull, le ou vers le 11 août 1993, dans le cadre d'un mandat relatif à un immeuble sis au 490, boulevard St-Joseph, à Hull, M. Louis-Marie Foley a produit un rapport d'évaluation contenant une estimation de valeur basée sur des revenus et des dépenses anticipées sans que ce rapport ne contienne d'analyse détaillée de ces revenus et dépenses, contrevenant ainsi à l'article 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r. 91);*

3) *À Hull, le ou vers le 5 août 1997, dans le cadre d'un mandat relatif à un immeuble sis au 440, boulevard St-Joseph, à Hull, M. Louis-Marie Foley a produit un rapport d'évaluation contradictoire ou incomplet, contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r. 91);*

4) *À Hull, le ou vers le 5 août 1997, dans le cadre d'un mandat relatif à un immeuble sis au 440, boulevard St-Joseph, à Hull, M. Louis-Marie Foley a produit un rapport d'évaluation contenant une estimation de valeur basée sur des revenus et des dépenses anticipés sans que ce rapport ne contienne d'analyse détaillée de ces revenus et dépenses, contrevenant ainsi à l'article 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r. 91);*

5) *À Hull, le ou vers le 5 août 1997, dans le cadre d'un mandat relatif à un immeuble sis au 462, boulevard St-Joseph, à Hull, M. Louis-Marie Foley a produit un rapport d'évaluation contradictoire ou incomplet,*

contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r. 91);

6) *À Hull, le ou vers le 5 août 1997, dans le cadre d'un mandat relatif à un immeuble sis au 462, boulevard St-Joseph, à Hull, M. Louis-Marie Foley a produit un rapport d'évaluation contenant une estimation de valeur basée sur des revenus et des dépenses anticipés sans que ce rapport ne contienne d'analyse détaillée de ces revenus et dépenses, contrevenant ainsi à L'article 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r.91);*

7) *À Hull, le ou vers le 5 août 1997, dans le cadre d'un mandat relatif à un immeuble sis au 470, boulevard St-Joseph, à Hull, M. Louis-Marie Foley a produit un rapport d'évaluation contradictoire ou incomplet, contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r. 91);*

8) *À Hull, le ou vers le 5 août 1997, dans le cadre d'un mandat relatif à un immeuble sis au 470, boulevard St-Joseph, à Hull, M. Louis-Marie Foley a produit un rapport d'évaluation contenant une estimation de valeur basée sur des revenus et des dépenses anticipés sans que ce rapport ne contienne d'analyse détaillée de ces revenus et dépenses, contrevenant ainsi à l'article 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (c. C-26, r.91);*

9) *À Hull, entre le ou vers le 16 décembre 1997 et le ou vers le 26 janvier 1998, M. Louis-Marie Foley a fait défaut de répondre dans les plus brefs délais à la correspondance provenant du syndic, 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 absent mais il est représenté par sa procureure, Me Karine Desjardins, qui dépose en son nom un plaidoyer de culpabilité écrit.

Le plaidoyer de culpabilité vise les chefs numéros 1, 3, 5, 7 et 9 de la plainte.

Le procureur du plaignant déclare ne pas avoir de preuve à offrir concernant les chefs numéros 2, 4, 6 et 8 de la plainte et demande au comité de discipline l'autorisation de procéder au retrait de ces derniers.

Vu les représentations du procureur du plaignant, la permission de retirer les chefs numéros 2, 4, 6 et 8 de la plainte est accordée.

Par conséquent et vu le plaidoyer de culpabilité, le comité de discipline déclare l'intimé coupable des chefs numéros 1, 3, 5, 7 et 9 de la plainte et l'acquitte des accusations contenues aux chefs numéros 2, 4, 6 et 8 de la plainte.

ET PROCÉDANT SUR SANCTION:

PREUVE DU PLAIGNANT

Témoignage de M. Roger Lefebvre

M. Roger Lefebvre est syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis 1975. Il a lui-même fait l'enquête dans la présente affaire.

Le témoin résume ainsi les faits qui ont conduit au dépôt de la présente plainte disciplinaire.

Le 2 décembre 1997, il a pris connaissance de quatre (4) expertises préparées par l'intimé M. Louis-Marie Foley et après les avoir analysées, il a débuté officiellement son enquête le 16 décembre 1997. Dès lors, il a demandé à l'intimé par lettre (P-1) datée du 16 décembre 1997 tous les documents contenus dans son dossier et concernant les immeubles sis:

- aux 440, 462, 470 boulevard St-Joseph à Hull (expertise datée du 4 août 1997)
- et le 490 boulevard St-Joseph (expertise datée du 19 mai 1993)

N'ayant reçu aucune réponse de l'intimé, M. Lefebvre lui a réitéré par écrit sa demande le 26 janvier 1998 (P-2). M. Foley lui a répondu par une lettre datée du 29 janvier 1998 (P-3) et il a signé une attestation qui est ainsi libellée (P-4):

"ATTESTATION"

Je soussigné, Louis-Marie Foley, atteste par la présente que les dossiers ci-annexés sont des copies conformes et intégrales des dossiers requis et qu'ils constituent mes entiers dossiers incluant tous les documents y apparaissant, tel

que demandé par le syndic de l'Ordre, dans le cadre de l'enquête qu'il mène à mon sujet.

ET J'AI SIGNÉ, à Hull, Qc ce 26-01-98

(S) Louis-Marie Foley, É.A."

En dépit de cette attestation dûment signée par l'intimé, le syndic mentionne qu'il n'a jamais reçu aucun document. Dans une lettre datée du 22 avril 1998 (P-9), M. Lefebvre a informé l'intimé qu'une plainte disciplinaire serait déposée contre lui.

M. Lefebvre dépose les quatre expertises sous les cotes P-5 à P-8 inclusivement, la pièce P-5 étant l'expertise visant la propriété située au 470 boulevard St-Joseph à Hull, la pièce P-6 celle du 490 boulevard St-Joseph à Hull, la pièce P-7 celle du 440 boulevard St-Joseph à Hull et la pièce P-8 celle préparée pour le 462 boulevard St-Joseph à Hull.

Les quatre exemplaires des expertises, bien qu'ils soient assez volumineux, sont des formulaires abrégés. Selon le syndic, on n'y retrouve aucune rationalité dans la présentation des données et aucune explications ou conclusions valables.

A titre d'exemple, M. Lefebvre se basant sur le rapport d'expertise relatif à la propriété sise au 490 boulevard St-Joseph à Hull (P-6) déclare qu'il a relevé les manquements suivants et notamment:

"...aux pages 29 à 44, l'évaluateur présente le détail de onze (11) ventes de propriétés comparables."

Notes sténographiques p. 11

"...un tableau présente le résumé de ces ventes comparables. Les prix de vente au pied carré varient entre soixante-dix-neuf et quatre-vingt-dix-huit (79,98\$) à cent trente-trois et trente-sept (133,37\$) du pied carré.

...À la page 44, il est conclu que par comparaison la valeur marchande de ladite propriété est bien représentée au taux de cent dollars (100\$) le pied carré pour une superficie totale, c'est-à-dire pour un prix total de cinq millions neuf cent mille dollars (5 900 000\$). Alors, il n'y a aucune analyse, ni tableau de redressement utilisé contrairement aux normes prescrites. Cette conclusion apparaît être tout simplement nominale."

Notes sténographiques p. 12

"Aux pages 45 et 44 qui couvrent la technique du revenu, à la page 47, l'évaluateur présente une description sommaire des trois (3) baux existants et qui couvrent une superficie de sept mille deux cent soixante et onze (2 771) pieds carrés (sic) versus un total de cinquante-neuf mille cent soixante-huit (59 168), d'où un taux de vacance de quatre-vingt-huit pour cent (88%).

À la page 48, un tableau présentant huit (8) loyers supposés être comparables est présenté. Les taux au pied carré varient entre dix dollars (10\$) et quinze dollars (15\$) le pied carré, tous sur une base de triple net. Aucune photographie, d'où impossibilité pour le lecteur de pouvoir établir le degré de comparabilité entre les comparables et le sujet.

À la page 49, l'évaluateur en vient à la conclusion que le taux unitaire de douze dollars (12\$) le pied carré sur une base de triple net est représentatif du loyer économique pour le sujet. Il y a absence d'analyse complète, complètement absent. Aucun redressement, aucun ta-

bleau pour nous indiquer le processus d'analyse que l'évaluateur aurait suivi.

À la page 51 maintenant, le revenu net est estimé sans qu'aucuns frais d'exploitation ne soient prévus, tels frais d'administration, réserve pour remplacement, grosses réparations. Donc il y a manquement aux normes d'une façon absolue.

À la page 52 maintenant, un taux global de capitalisation de dix pour cent (10%) est sélectionné nominalelement. En l'absence des données du marché, tel que le prétend l'évaluateur, la théorie du placement gradué aurait pu être utilisée afin d'apporter un semblant de réalisme à la présentation. En utilisant ce taux global de capitalisation, l'indication de valeur est de six millions six cent mille dollars (6 600 000\$). Pourquoi ne pas avoir déduit seize pour cent (16%) pour inoccupation et perte comme dans le paragraphe qui suit? En utilisant le concept hypothèque mise de fonds, un taux global de capitalisation de neuf point quatre-vingt-dix-neuf pour cent (9.99%) est obtenu pour se traduire à une valeur marchande de six millions six cent mille (6 600 000\$) de laquelle on déduit quelque seize pour cent (16%) pour vacance et perte pour atteindre une valeur de cinq millions six cent mille (5 600 000\$). Est-ce raisonnable de croire qu'au bout de deux (2) années seulement le degré d'occupation de l'immeuble aurait pu atteindre la normalité? L'évaluateur n'offre aucune preuve à cet avancé."

Notes sténographiques p. 13, 14 et 15

et M. Lefebvre conclut que suite à une minutieuse analyse, il a relevé le même genre d'erreurs ou d'omissions dans les trois autres rapports préparés par l'intimé.

Les parties recommandent au comité de discipline de façon commune que l'intimé soit condamné au paiement d'une amende de 600.00\$ par chef en plus d'une réprimande et au paiement des déboursés.

REPRÉSENTATIONS DE LA PROCUREURE DE L'INTIMÉ

La procureure de l'intimé demande au comité de discipline de tenir compte des faits suivants.

M. Foley est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 30 octobre 1986 et ce sans interruption et il n'a aucun antécédent disciplinaire.

L'intimé jouit d'une excellente réputation dans son milieu et il a collaboré à maintenir l'image de la profession d'évaluateur agréé.

Relativement au chef numéro 9 de la plainte, Me Desjardins déclare qu'elle n'a aucune représentation particulière à faire.

DÉCISION

Les faits ont révélé que l'intimé a préparé quatre (4) rapports d'évaluation concernant des propriétés commerciales sises au 440, 462, 470 et 490 du boulevard St-Joseph à Hull.

Il s'agit d'expertises relativement volumineuses comptant un total d'au moins 283 pages.

Le comité de discipline constate que la valeur marchande des immeubles a été fixée par l'intimé dans ces quatre (4) expertises (P-5 à P-8) à la somme imposante de plus de quinze millions cent soixante-quinze mille dollars (15,175,000\$).

Selon la preuve, les expertises ont été préparées aux fins de financement hypothécaire.

La preuve a révélé et elle n'est pas contredite que ces dernières contenaient de nombreuses anomalies et qu'elles ne respectaient pas les règlements et notamment les articles 3.02.06 et 3.02.10 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec:

Les articles 3.02.06 et 3.02.10 sont ainsi rédigés:

3.02.06 L'évaluateur doit s'abstenir d'exprimer une opinion ou de donner des conseils contradictoires ou incomplets. A cette fin, il doit chercher à avoir une connaissance complète des faits avant de donner une opinion ou un conseil.

3.02.10 L'évaluateur doit s'abstenir de produire un rapport d'évaluation contenant une estimation de valeur basée sur des revenus et des dépenses anticipés à moins 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."

L'article 4.02.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec est ainsi rédigé.

"4.02.02 L'évaluateur doit répondre dans les plus brefs délais à toute correspondance provenant du syndic de la Corporation, des enquêteurs ou des membres du comité d'inspection professionnelle."

La preuve que l'intimé n'a pas transmis les documents au syndic dans le délai imparti par ce dernier n'est pas contredite.

De nombreuses décisions du Tribunal des professions et de comités de discipline ont réaffirmé à maintes reprises l'importance et l'obligation formelle pour un professionnel de répondre sans délai à son syndic sous peine de se voir imposer des sanctions sévères. Il est intéressant de se référer à ce sujet à la décision rendue le 26 février 1998 par Me Johanne Roy, présidente du comité de discipline de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec dans l'affaire *Claude Grondines c. Denis C. Savoie*, à la page 8 où 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." "

Et dans son traité *Le droit disciplinaire des corporations professionnelles*, l'auteur M. Goulet, s'exprimait ainsi à ce sujet:

"Afin de pouvoir assumer leur mission de protection du public, les corporations professionnelles ont mis sur pied un ensemble de règles et un mécanisme correctif. Le non-respect de ces règles ou une entrave à ce mécanisme constitue une faute contre l'autorité de la corporation concernée.

Me Baulne explique le fondement de cette autorité de la façon suivante:

Il est essentiel pour toute corporation professionnelle que l'image qu'elle projette sur le public soit celle "d'une république organisée" où la discorde entre corporation et membres est inconnue et où la moralité la plus élevée des membres est assurée. De plus, la corporation doit instaurer un mécanisme répressif efficace, qui permette de maintenir les objectifs d'une profession où l'éthique fait partie du "produit".

Le syndic fait partie de ce mécanisme. C'est à ce dernier qu'incombe en premier lieu la tâche

de veiller à la bonne conduite des membres. Refuser de collaborer avec lui même lorsqu'il exige l'accès à des documents confidentiels, constitue une faute (art. 114 et 122 C. prof.).

Le défaut de collaborer prend le plus souvent la forme d'un refus de répondre. Ce type de faute est relativement grave, parce que la protection du public est alors impliquée. D'ailleurs, les comités de discipline le répètent constamment:

Le défaut de répondre peut entraîner des conséquences graves pour le public parce qu'il ralentit les opérations de surveillance du syndic et l'empêche d'intervenir au moment opportun, s'il y a lieu.

On doit considérer l'obligation de répondre comme prioritaire cette règle ne devant souffrir d'aucune exception, sauf s'il y a impossibilité absolue."

Le comité de discipline n'a aucun doute que l'intimé n'a pas respecté cette réglementation et nous sommes d'opinion après avoir examiné les documents déposés devant nous que les reproches du syndic formulés à l'endroit de l'intimé sont justifiés.

Compte tenu qu'en matières commerciales d'importantes sommes sont en cause, l'évaluateur agréé doit être très vigilant et sa négligence ou le non-respect de la réglementation peut avoir des conséquences graves pour son mandant et le public en général. Le montant total de la valeur marchande des immeubles évalués par l'intimé était d'environ quinze millions de dollars (15 000 000\$). Dès lors, facile d'imaginer l'importance de ces expertises pour les institutions financières qui ont décidé de consentir un prêt hypothécaire sur la foi de ces dernières.

Dans la présente affaire, c'est toute l'image de la profession d'évaluateur agréé qui est remise en cause.

Il a été mis en preuve que les quatre (4) rapports d'évaluation préparés par l'intimé révèlent les mêmes manquements.

Par ailleurs, le comité de discipline prend en considération pour l'imposition des sanctions qu'il s'agit des mêmes reproches qui sont adressés à l'intimé mais pour quatre (4) expertises différentes.

Par conséquent, après avoir pris en considération la preuve, les documents et les représentations des procureurs des parties, le comité de discipline croit que la recommandation des parties est juste, raisonnable et appropriée dans les circonstances.

Considérant le plaidoyer de culpabilité;

Considérant la gravité des offenses;

Considérant la protection du public;

Considérant les conséquences des actes commis;

Considérant l'absence d'antécédents disciplinaires;

Considérant le nombre d'années de pratique;

Considérant le contexte de l'infraction.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE:

Accueille le plaidoyer de culpabilité de l'intimé.

Déclare l'intimé coupable des chefs numéros 1, 3, 5, 7 et 9 de la plainte.

Acquitte l'intimé des chefs 2, 4, 6 et 8 de la plainte;

Condamne l'intimé à 600.00\$ d'amende et à une réprimande sur le chef numéro 1 de la plainte.

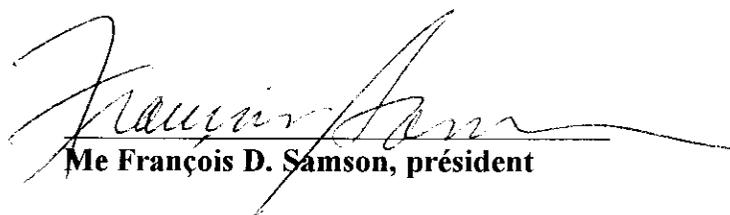
Condamne l'intimé à 600.00\$ d'amende et à une réprimande sur le chef numéro 3 de la plainte.

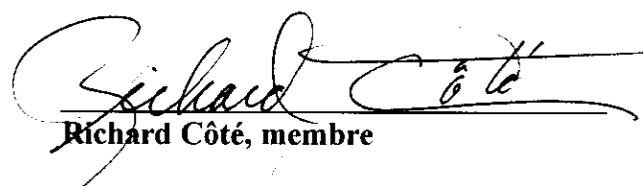
Condamne l'intimé à 600.00\$ d'amende et à une réprimande sur le chef numéro 5 de la plainte.

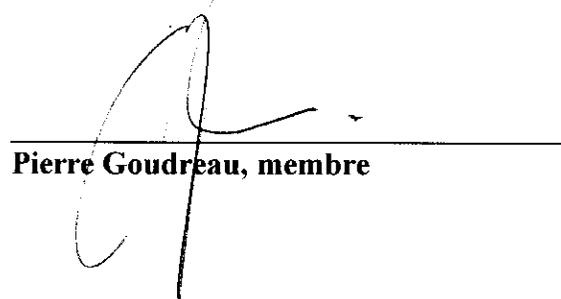
Condamne l'intimé à 600.00\$ d'amende et à une réprimande sur le chef numéro 7 de la plainte.

Condamne l'intimé à 1,500.00\$ d'amende et à une réprimande sur le chef numéro 9 de la plainte.

Condamne l'intimé aux entiers déboursés encourus à l'occasion du présent dossier.


Me François D. Samson, président


Richard Côté, membre


Pierre Goudreau, membre

Me Simon Venne
Procureur du plaignant

Me Karine Desjardins
Procureure de l'intimé