

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

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**CAUSE NO: 18-99-025**

Québec, le *18 février 2002*

---

**SOUS LA PRÉSIDENTENCE DE:    Me François D. Samson  
   Mme Michèle Leroux, membre  
   M. Robert Sanche, membre**

---

**JACQUES THIBAUT, É.A.**, en qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, ordre professionnel régi par le Code des professions ayant son siège social au 2075, rue Université, bureau 1200, Montréal, H3A 2L1, district de Montréal

**Plaignant**

c.

**YVON DUBOIS**, évaluateur agréé, exerçant sa profession au 7466, boulevard Hamel, Ancienne-Lorette (Québec) G2G 1C1

**Intimé**

---

**DÉCISION**

---

[1] Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a siégé à Montréal les 29 mars et 21 novembre 2001 pour entendre et disposer d'une plainte ainsi libellée :

*« 1. À Ste-Foy, dans son rapport d'évaluation portant la date du 26 octobre 1995 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 2210 à 2214 Guérin-Lajoie à Québec, l'intimé a omis de mentionner le but de l'évaluation contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

*2. À Ste-Foy, dans son rapport d'évaluation portant la date du 26 octobre 1995 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 2210 à 2214 Guérin-Lajoie à Québec, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :*

- a) il a omis d'identifier les droits impliqués contrairement à ce que prévoient les articles 4.1 et 5.1 de la section I des Normes de pratique;*
- b) il a omis de faire état du voisinage contrairement à ce que prévoit l'article 5.1 de la section I des Normes de pratique;*
- c) il a omis de présenter une analyse de l'utilisation la meilleure et la plus avantageuse de la propriété contrairement à ce que prévoient les articles 4.4 et 5.1 de la section I des Normes de pratique;*
- d) il a appliqué de façon incorrecte la technique du revenu résiduaire contrairement à ce que prévoit l'article 2.2 de la section 1 des Normes de pratique;*

*L'inobservance de ces dispositions des Normes de pratique constitue un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés suivant l'article 59.2 du Code des professions.*

*3. À Ste-Foy, dans son rapport d'évaluation portant la date du 22 février 1994 et ayant trait à la propriété dont l'adresse*

*civique est le 11 Place du Rossignol à St-Étienne-de-Lauzon, l'intimé a omis de mentionner le but de l'évaluation contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

4. À Ste-Foy, dans son rapport d'évaluation portant la date du 22 février 1994 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 11 Place du Rossignol à St-Étienne-de-Lauzon, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

- a) *il a omis d'identifier les droits impliqués contrairement à ce que prévoient les articles 4.1 et 5.1 de la section 1 des Normes de pratique;*
- b) *il a omis de présenter une analyse de l'utilisation la meilleure et la plus avantageuse de la propriété contrairement à ce que prévoient les articles 4.4 et 5.1 de la section 1 des Normes de pratique.*

*L'inobservance de ces dispositions des Normes de pratique constitue un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés suivant l'article 59.2 du Code des professions.*

5. À Ste-Foy, dans son rapport d'évaluation portant la date du 21 février 1996 et ayant trait à une propriété qu'il décrit comme étant le lot 487-P, rue Champigny est à Sainte-Foy, l'intimé a omis de mentionner le but de l'évaluation contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.

6. À Ste-Foy, dans son rapport d'évaluation portant la date du 21 février 1996 et ayant trait à une propriété qu'il décrit comme étant le lot 487-P, rue Champigny est à Sainte-Foy, l'intimé a omis d'identifier les droits impliqués contrairement à ce que prévoient les articles 4.1 et 5.1 de la section 1 des Normes de pratique.

*L'inobservance de ces dispositions des Normes de pratique constitue un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profes-*

*sion ou à la discipline des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés suivant l'article 59.2 du Code des professions.*

7. À Ste-Foy, dans son rapport d'évaluation portant la date du 29 avril 1996 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 1151 rue du Hibou à Stoneham, l'intimé a omis de présenter une analyse de l'utilisation la meilleure et la plus avantageuse de la propriété contrairement à ce que prévoient les articles 4.4 et 5.1 de la section 1 des Normes de pratique.

*L'inobservance de ces dispositions des Normes de pratique constitue un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés suivant l'article 59.2 du Code des professions.*

8. À Ste-Foy, dans le cadre de l'évaluation de l'emplacement de la propriété dont l'adresse civique est le 1151 rue du Hibou à Stoneham, l'intimé a appliqué de façon incorrecte la technique du revenu résiduaire contrairement à ce que prévoit l'article 2.2 de la section 1 des Normes de pratique.

*L'inobservance de ces dispositions des Normes de pratique constitue un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés suivant l'article 59.2 du Code des professions. »*

[2] Le plaignant est présent et représenté par son procureur Me Sylvain Généreux.

[3] L'intimé est présent et non représenté par procureur.

[4] Dès le début de l'audition du 21 novembre 2001 et après avoir dispensé le comité de discipline de la lecture de la plainte, l'intimé a plaidé coupable aux infractions reprochées aux chefs numéros 1 à 8 inclusivement.

[5] Le président du comité de discipline a longuement expliqué à l'intimé la procédure et notamment les conséquences de son plaidoyer de culpabilité et les sanctions prévues par le *Code des professions*.

[6] Suite aux explications reçues, l'intimé a confirmé son intention de maintenir son plaidoyer de culpabilité et demandé au comité de discipline la permission de faire ses représentations sur sanction immédiatement.

[7] Dès lors, l'intimé a été déclaré coupable des chefs 1 à 8 de la plainte.

## **ET PROCÉDANT SUR SANCTION**

### **PREUVE ET REPRÉSENTATIONS DU PLAIGNANT**

[8] Le procureur du plaignant a déposé en preuve les rapports d'évaluation suivants préparés par l'intimé :

- Rapport d'évaluation de la propriété situé au 2210-2214 Guérin-Lajoie (P-3)
- Rapport d'évaluation de la propriété située au 11, Place du Rossignol , Saint-Étienne de Lauzon (P-4)
- Rapport d'évaluation de la propriété situé sur le lot 487-P, rue Champigny est, Sainte-Foy (P-5)
- Rapport d'évaluation de la propriété située au 1151, rue du Hibou, Stoneham (P-6)

[9] Me Généreux recommande au comité de discipline d'imposer à l'intimé une amende de 1 000.00\$ sur le chef numéro 1 et 1 000.00\$ sur le chef numéro 2 plus les déboursés.

[10] Il soumet qu'il s'agit des mêmes infractions qui sont reprochées à l'intimé mais pour quatre propriétés différentes et que c'est pour cette raison qu'il demande l'imposition d'une réprimande relativement aux chefs numéros 3, 4, 5, 6, 7 et 8 de la plainte.

[11] Il ajoute de plus que la recommandation du plaignant est fondée également sur les faits suivants :

[12] L'intimé est âgé de 68 ans et est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés depuis 1970.

[13] L'intimé ne pratique plus ayant démissionné de l'Ordre des évaluateurs agréés depuis 1999. Ce dernier a par ailleurs indiqué son intention de ne plus recommencer sa pratique.

[14] L'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire.

[15] Pour toutes ces raisons, Me Généreux soumet que la recommandation de sanction du plaignant devrait être retenue par le comité de discipline.

### **PREUVE ET REPRÉSENTATIONS DE L'INTIMÉ**

[16] Au début de son témoignage, Monsieur Dubois a déposé en liasse sous la cote I-1 divers documents et décisions dont notamment, une lettre datée du 20 novembre 2001 adressée au comité de discipline et signée de sa main.

[17] Par la suite, le témoin a fait lecture de cette lettre qui peut se résumer ainsi :

*« Dans mes notes explicatives je vous soumetts un résumé de ma carrière durant laquelle j'ai pratiqué pendant 25 ans sans problème, je tiens à vous souligner que j'ai toujours agi avec honnêteté et intégrité envers tous mes clients et confrères de profession, tous dossiers dont je ne me sentais pas à l'aise avec était transféré à des confrères qui s'en faisaient une spécialité exemples les dossiers en expropriation, j'ai eu plusieurs demandes mais n'en ai jamais fait ce genre de travail ne m'intéressais nullement.*

*Ci-inclus des copies de jugements et rapport de rendements de Royal Lepage et autres documents.*

*Par : Yvon Dubois »*

[18] Monsieur Dubois a déposé l'ensemble des décisions mentionnées dans sa lettre.

[19] L'intimé confirme que tous les rapports qu'il a préparés dans sa carrière sont semblables à ceux mentionnés dans la plainte. Il affirme de plus que « *lorsqu'on lit un rapport, ils sont tous pareils* ».

[20] L'intimé ajoute qu'il n'a jamais reçu la visite des inspecteurs de son Ordre et en avoir déduit que sa pratique était convenable.

[21] Il mentionne qu'il n'a jamais reçu d'aide ou d'informations de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ce qui aurait pu améliorer sa pratique.

[22] Monsieur Dubois est d'avis qu'au moment des actes reprochés, soit au cours des années 1994, 1995 et 1996, il n'y avait aucun *Code de déontologie* le régissant à cette époque et que ce n'est qu'en janvier 1999 qu'il l'a finalement reçu.

[23] Il ajoute également que les dispositions des normes de pratique dont la plainte fait état n'étaient pas en vigueur au moment des événements reprochés.

[24] Il estime ne pas mériter les amendes demandées par le plaignant compte tenu qu'il « n'a pas volé personne » et qu'il n'a pas « menti » lors de la confection de ses rapports d'évaluation.

[25] En terminant, Monsieur Dubois déclare qu'il a touché 600.00\$ d'honoraires professionnels pour préparer un rapport d'évaluation dans un dossier évalué à plus d'un million de dollars (1 000 000.00\$).

[26] Il recommande au comité de discipline de lui imposer une réprimande sur chacun des chefs et de le condamner au paiement des déboursés.

[27] L'intimé déclare être incapable de payer les amendes demandées par le plaignant.

[28] M. Dubois ajoute que s'il était condamné à payer les amendes réclamées par le plaignant, il se verra dans l'obligation de « faire faillite », n'ayant comme seul revenu que sa pension de vieillesse et sa Régie des rentes.

[29] L'intimé confirme qu'il n'a plus l'intention de pratiquer comme évaluateur agréé.

### **DÉCISION**

[30] Les faits de la présente affaire peuvent se résumer ainsi.

[31] L'intimé a préparé au cours des années 1994 à 1996 quatre (4) rapports d'évaluation concernant différentes propriétés.

[32] L'intimé a plaidé coupable de ne pas avoir respecté lors de la confection et de la rédaction desdits rapports certaines dispositions du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et du *Règlement concernant les normes de pratique*.

[33] L'intimé a mentionné lors de son témoignage devant le comité de discipline que tous les rapports d'évaluation qu'il a préparés au cours de sa carrière sont tous semblables à ceux mentionnés dans la plainte.

[34] L'intimé n'a sûrement pas compris la gravité d'un tel aveu.

[35] En effet, l'intimé en plaidant coupable aux infractions reprochées dans la plainte et en affirmant que tous ses rapports sont semblables, reconnaît implicitement qu'il n'a pas respecté son *Code de déontologie* et la réglementation sur les normes de pratique en vigueur, et ce pour l'ensemble de ses dossiers ce qui inquiète le comité de discipline qui a le devoir premier de protéger le public.

[36] Les reproches formulés contre l'intimé sont basés sur les articles suivants.

[37] L'article 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* qui est ainsi libellé :

**« 3.02.09 Un rapport d'évaluation doit mentionner les éléments suivants :**

- a) la date de l'évaluation;**
- b) le but de l'évaluation;**
- c) une description complète du bien ou du droit évalué;**
- d) le cas échéant, un exposé précis des situations pouvant affecter la conclusion du rapport;**
- e) une indication, dans le cas d'une évaluation partielle, que la valeur énoncée ne peut être utilisée dans la compilation d'une valeur globale à moins que ne**



*soient clairement décrites les conditions et limitations d'une telle évaluation;*

- f) une explication succincte de la méthode employée pour arriver aux conclusions du rapport;*
- g) l'explication du type de valeur à laquelle conclut le rapport;*
- h) le montant total de la valeur à laquelle conclut le rapport;*
- i) une mention à l'effet que l'évaluateur n'a pas d'intérêt direct ou indirect, actuel ou éventuel dans le bien ou le droit faisant l'objet de l'évaluation ou, s'il a un tel intérêt, une déclaration à cet effet et une description précise de cet intérêt;*
- j) le nom des experts qui ont collaboré à l'évaluation;*
- k) la date de la rédaction du rapport; et*
- l) une déclaration rédigée selon la formule prévue à l'annexe 1.*

*Nonobstant le premier alinéa, l'évaluateur peut omettre d'inclure dans le rapport d'évaluation les détails des éléments qui doivent y apparaître si ces détails sont disponibles, sous forme écrite, dans le dossier de l'évaluateur et qu'il en est fait mention dans le rapport de l'évaluateur. »*

[38] Les articles 2.2, 4.1, 4.4 et 5.1 de la section des *Normes de pratique* se lisent comme suit :

*« 2.2 Afin de pratiquer avec excellence sa profession, l'évaluateur agréé doit posséder les connaissances particulières à la science de l'évaluation immobilière. Il doit connaître et être en mesure d'appliquer le processus d'évaluation ainsi que les*

*méthodes et techniques d'évaluation reconnues par la profession, soit :*

- a) *Lors de l'évaluation, de l'emplacement :*
  - *technique de parité*
  - *méthode d'allocation*
  - *technique du revenu résiduaire*
  - *méthode du lotissement*
  
- b) *Lors de l'évaluation de l'immeuble :*  
*(incluant améliorations au sol et bâtiments)*
  - *technique de parité*
  - *technique du coût*
  - *technique du revenu*

*4.1 Afin de réaliser avec excellence un travail d'évaluation, l'évaluateur agréé doit avoir en main les éléments suivants :*

- a) *identification précise du but et de la date d'évaluation;*
- b) *identification précise du cadre ou des fins particulières de l'évaluation;*
- c) *identification des droits impliqués;*
- d) *définir clairement la valeur recherchée;*
- e) *considérer toutes servitudes, restrictions, charges, hypothèques, baux ou autres éléments de cette nature affectant l'immeuble à évaluer.*

*4.4 Afin de réaliser avec excellence un travail d'évaluation, l'évaluateur agréé doit effectuer une analyse de la meilleure et la plus avantageuse utilisation de la propriété.*

**5.1** *Lorsqu'il formule son opinion par écrit, son rapport doit contenir à tout le moins les éléments suivants :*

**a)** *Généralités :*

- *identification du but et de la date d'évaluation;*
- *identification du cadre ou de la fin particulière de l'évaluation;*
- *définition de la valeur;*
- *identification des droits impliqués;*
- *identification des servitudes, restrictions, charges, hypothèques, baux ou autres éléments de cette nature.*

**b)** *Décrire l'immeuble à évaluer :*

- *terrain vacant;*
- *améliorations au sol;*
- *bâtiment.*

**c)** *Identifier des facteurs pouvant influencer la valeur ainsi que des forces qui influent sur le marché immobilier. Estimer les tendances les plus plausibles de l'évolution du marché immobilier.*

**d)** *Présenter une analyse de l'utilisation la meilleure et la plus avantageuse de la propriété et un énoncé des détails et usages permis par les règlements municipaux et provinciaux.*

**e)** *Appliquer les techniques d'évaluation reconnues soit les techniques du coût, de parité et du revenu.*

**f)** *Présenter une conciliation ou mise en parallèle des différents résultats.*

**g)** *Présenter un certificat d'évaluation.*

- h) *Présenter un chapitre traitant des conditions contingentes et limitatives du rapport.*
- i) *Un certificat signé par l'évaluateur agréé reconnaissant qu'au meilleur de sa connaissance, les informations contenues dans le rapport et les opinions qui en découlent sont exactes, compte tenu des réserves qui y sont énoncées. »*

[39] L'inobservance de ces dispositions constituant un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession suivant l'article 59.2 du *Code des professions*.

[40] L'article 59.2 du *Code des professions* est entré en vigueur le 15 octobre 1994 (chapitre 40 des Lois du Québec de 1994).

[41] L'intimé affirme également qu'il n'y avait pas de *Code de déontologie* en vigueur au moment des événements déclarant n'avoir reçu ce dernier qu'en janvier 1999 et que les dispositions relatives aux normes de pratique n'étaient pas en vigueur également.

[42] L'article 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* a été adopté le 15 novembre 1978 (arrêté au Conseil 3310.78) et les dispositions relatives aux normes de pratique mentionnées dans la plainte ont été adoptées le 12 avril 1989 aux termes d'une résolution de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

[43] Après analyse des divers rapports d'expertise préparés par l'intimé et produits sous les cotes P-3 à P-6 inclusivement, le comité de discipline a constaté le non-respect de la réglementation.

[44] C'est tout de même aberrant d'apprendre qu'un professionnel ne connaissait pas l'existence de son code de déontologie alors qu'il agissait à titre d'expert devant différents tribunaux et procédait à l'évaluation d'immeubles d'une valeur de plus d'un million...

[45] L'intimé a produit devant le comité de discipline certaines décisions :

- *Claude Gaudet c. Corporation de la ville de Trois-Rivières*, décision rendue par le bureau de la révision foncière du Québec sous la minute Q84-0198;

- *Ulric Juneau c. Paroisse St-Augustin-de-Desmaures et Communauté urbaine de Québec*, décision rendue par le bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec sous la minute Q84-1002, décision en appel devant la Cour provinciale 200-02-0003041-847, jugement rendu le 13 février 1985 par l'Honorable Bertrand Gagnon, J.C.P.;
- *Pierre Dufour c. Ville de Beauport*, décision rendue par le bureau de révision foncière du Québec, minute Q87-0632;
- *Trust Général du Canada et Les Entreprises Multi-Fab Inc. c. Corporation municipale du Lac Saint-Charles et Communauté urbaine de Québec*, décision rendue par le bureau de la révision de l'évaluation du Québec, QR83-3268;

[46] Ces décisions ne concernent pas les reproches formulés dans la plainte.

[47] Celles-ci ne peuvent servir qu'à établir que l'intimé a déjà vu son travail reconnu par ces instances.

[48] L'imposition d'une sanction juste, appropriée et raisonnable est une lourde tâche pour le comité de discipline.

[49] Il a été reconnu par le Tribunal des professions qu'elle n'a pas pour unique but de punir l'intimé.

[50] L'intimé est de bonne foi et il n'a sûrement pas agi de façon malhonnête dans toute cette affaire.

[51] Il a pratiqué comme évaluateur agréé depuis 1970 et n'a aucun antécédent disciplinaire.

[52] Le comité de discipline croit sa version lorsqu'il déclare n'avoir jamais menti ou été malhonnête lorsqu'il rédigeait ses rapports d'évaluation.

[53] Il n'en demeure pas moins qu'il n'a pas respecté son *Code de déontologie* et les règlements en vigueur lors de la confection de ces derniers

[54] L'intimé a démissionné de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et a mentionné catégoriquement qu'il n'avait plus l'intention de pratiquer.

[55] Toutefois, le comité de discipline croit que compte tenu des lacunes constatées, si ce dernier avait l'intention de reprendre sa pratique, il devrait suivre des cours de perfectionnement ce qui sera recommandé au bureau de son Ordre.

[56] Le comité de discipline a pris en considération dans l'imposition de ses sanctions :

- l'âge de l'intimé;
- L'absence d'antécédent disciplinaire
- son nombre d'années de pratique;
- la gravité des infractions reprochées;
- le risque de récidive;
- sa situation financière.

[57] Pour toutes ces raisons, le comité de discipline, après avoir délibéré, entendu la preuve et les représentations des parties, croit sincèrement que les sanctions suivantes à être imposées à l'intimé sont justes, équitables et appropriées dans la présente affaire.

**[58] PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE DE L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC :**

**[59] DÉCLARE l'intimé coupable des chefs 1 à 8 inclusivement.**

**ET PROCÉDANT SUR SANCTION :**

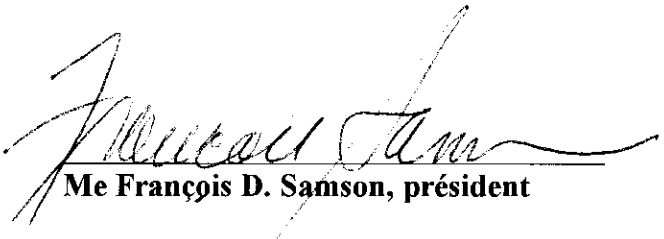
**[60] IMPOSE à l'intimé :**

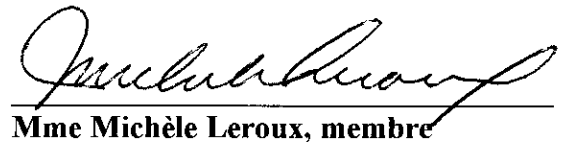
<b>Sur le chef numéro 1 :</b>	<b>une amende de 1 000.00\$</b>
<b>Sur le chef numéro 2 :</b>	<b>une amende de 1 000.00\$</b>
<b>Sur le chef numéro 3 :</b>	<b>une réprimande</b>
<b>Sur le chef numéro 4 :</b>	<b>une réprimande</b>
<b>Sur le chef numéro 5 :</b>	<b>une réprimande</b>
<b>Sur le chef numéro 6 :</b>	<b>une réprimande</b>
<b>Sur le chef numéro 7 :</b>	<b>une réprimande</b>
<b>Sur le chef numéro 8 :</b>	<b>une réprimande</b>

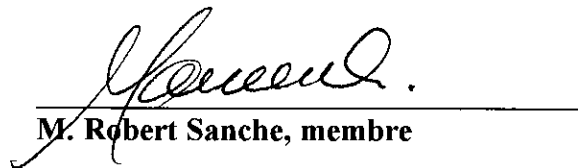
[61] **RECOMMANDE** au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec si l'intimé désire se réinscrire au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et recommencer à pratiquer de l'obliger à compléter avec succès, à ses frais, les cours de perfectionnement suivants dispensés par le Comité tripartite MAMM-OEAQ-AEMQ ou tout autre organisme de son choix :

- **Obligations du professionnel**
- **Évaluation du terrain**
- **Méthode de comparaison**

[62] **CONDAMNE** l'intimé au paiement de tous les déboursés encourus dans la présente affaire.

  
Me François D. Samson, président

  
Mme Michèle Leroux, membre

  
M. Robert Sanche, membre

Me Sylvain Généreux  
Procureur du plaignant

M. Yvon Dubois  
Intimé