

CANADA

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

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 18-2000-027

Montréal, le 22 mars 2001

PRÉSENTS

Me François D. Samson, président
Mme Michèle Leroux, membre
M. Robert Sanche, membre

MICHEL FOURNIER, É.A., en sa qualité de syndic 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 (Québec) H3A 2L1, district de Montréal

Plaignant

c.

GILLES MARTEL, évaluateur agréé, exerçant sa profession au 1647, Trépanier, Brossard (Québec) J4W 2J9

Intimé.

DÉCISION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a siégé à Montréal le 6 décembre 2000 pour entendre et disposer d'une plainte ainsi libellée:

« 1. À Brossard, dans son rapport d'évaluation portant la date du 18 décembre 1997 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 101 boulevard Montarville à St-Bruno, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

- a) Il a omis de définir la valeur recherchée et il n'a pas identifié de façon précise le cadre ou les fins particulières de l'évaluation procédant ainsi de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 4.1b) et d) et 5.1a) de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions;*
- b) Il en est arrivé à une conclusion de valeur pour le terrain qui ne découle pas de l'analyse à laquelle il s'est livré contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 5 et 5.1 de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions;*
- c) Dans l'application de la technique du coût, il a omis d'expliquer la teneur des dépréciations considérées et d'indiquer l'âge effectif des bâtiments contrevenant ainsi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.6 5 et 5.1 de la section I des Normes de pratique de l'Ordre*

applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions;

- d) *Dans l'application de la technique de parité, l'intimé a omis d'indiquer les dates précises de vente des propriétés comparables, les numéros d'enregistrement des actes de vente, les superficies des terrains des propriétés comparables; il a également omis de fournir des informations suffisantes au sujet des bâtiments et des équipements et a conclu à une valeur de 200,00\$ le pied carré sans procéder aux ajustements et analyses nécessaires; en agissant ainsi, il a contrevenu aux articles 3.02.06 et 3.02.09 d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.6, 5 et 5.1 de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- e) *Dans l'application de la technique du revenu, il a omis d'expliquer comment il en était arrivé au taux d'actualisation qu'il a retenu contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.6, 5 et 5.1 de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres*

de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions:

- f) Il a procédé de façon incorrecte à la corrélation des résultats obtenus par application des trois techniques contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.6, 5 et 5.1f) de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- 2. À Brossard, dans son rapport d'évaluation portant la date du 28 avril 1998 et ayant trait à l'évaluation d'un terrain dans la municipalité de Calixa-Lavallée (partie sud-ouest du lot 324 de la paroisse de Verchères), l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :*
- a) Il n'a pas identifié de façon précise le cadre ou les fins particulières de l'évaluation procédant ainsi de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 4.1 b) et 5.1 a) de la section I des Normes de pratique applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- b) Il a entrepris un travail d'évaluation pour lequel il n'était pas suffisamment préparé sans obtenir l'assistance nécessaire, contrevenant ainsi aux articles 3.01.02 et 3.02.02*

du Code de déontologie des évaluateurs agréés.

- c) *Il a exprimé une opinion sans avoir une connaissance complète des faits contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.3, 4.6, 5, 5.1 a) et 5.1 c) de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- d) *Il n'a pas exposé de façon précise les situations pouvant affecter la conclusion du rapport et il n'a pas décrit de façon complète le bien et le droit évalué contrevenant ainsi à l'article 3.02.09 c) et d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 5 et 5.1 de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*

3. *À Brossard, dans son rapport d'évaluation portant la date du 10 octobre 1997 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 2515-2525 Lapierre à Ville Lasalle,*

l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

- a) *Il n'a pas identifié de façon précise le cadre ou les fins particulières de l'évaluation procédant ainsi de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 4.1 b) et 5.1 a) de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- b) *Il n'a pas décrit de façon complète le bien ou le droit évalué contrevenant ainsi à l'article 3.02.09 c) et d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 4.3 et 5.1 c) des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- c) *Dans l'application de la technique du coût, il a omis de justifier les dépréciations physique et économique retenues contrevenant ainsi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.6, 5 et 5.1 de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte*

dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.

d) Dans l'application de la technique du revenu, il a omis de justifier comment il en était arrivé à un taux de vacances de 10% pour l'espace entrepôt et à un taux de vacances de 15% pour l'espace utilisé en bureaux contrevenant ainsi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut de l'application de ces dispositions, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 5 et 5.1 de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.

4. À Brossard, dans son rapport d'évaluation portant la date du 28 octobre 1997 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 1151, Général Vanier à Boucherville, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) Il n'a pas identifié de façon précise le cadre ou les fins particulières de l'évaluation procédant ainsi de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 4.1 b) et 5.1 a) de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des mem-

bres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.

- b) *Il a entrepris un travail d'évaluation pour lequel il n'était pas suffisamment préparé sans obtenir l'assistance nécessaire contrevenant ainsi aux articles 3.01.02 et 3.02.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés.*
- c) *Il a exprimé une opinion sans avoir une connaissance complète des faits contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.06 du Code des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.3, 4.6, 5, 5.1 a) et 5.1 c) de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- d) *en ce qui a trait à l'évaluation du terrain, il a omis de mentionner, pour les comparables considérés, des facteurs ou éléments pouvant influencer leur valeur contrevenant ainsi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.3, 5 et 5.1 c) de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la pro-*

fession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.

- e) *l'intimé a confondu la technique de parité avec la technique du coût contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 5 et 5.1 de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- f) *Il a procédé de façon incorrecte à la corrélation des résultats obtenus par l'application des diverses techniques contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.6, 5 et 5.1f) de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*

5. *À Brossard, dans son rapport d'évaluation portant la date du 28 novembre 1997 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 600, 7e Avenue à Desbiens, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :*

- a) *Dans l'application de la technique du coût, il a omis d'appliquer correctement et complètement les dépréciations considérées contrevenant ainsi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 d) du Code de déontologie des évaluateurs agréés et à défaut d'application de ces dispositions, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.6, 5 et 5.1 des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- b) *Dans l'application de la technique de parité, l'intimé a tenu compte de propriétés qui n'étaient pas du tout comparables à la propriété qui faisait l'objet de l'évaluation contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cette disposition, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2 4.6, 5 et 5.1 de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.*
- c) *Il a procédé de façon incorrecte à la corrélation de résultats obtenus par l'application des diverses techniques contrevenant ainsi à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évalua-*

teurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux articles 1.4, 1.5, 2.2, 4.6, 5 et 5.1f) de la section I des Normes de pratique de l'Ordre applicables à l'époque commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions. »

Le plaignant est présent et représenté par son procureur, Me Sylvain Généreux.

L'intimé est présent et assume seul sa défense.

Après avoir dispensé le comité de discipline de la lecture de la plainte, l'intimé a enregistré un plaidoyer de non culpabilité pour l'ensemble des chefs contenus à la plainte.

Le plaignant a fait entendre son premier témoin, l'inspecteur Monsieur Jean-Yves Jacob et ce dernier a déposé devant le comité de discipline les différents rapports d'évaluation préparés par l'intimé et dont il est fait mention dans la plainte.

Après une suspension de l'audition, les parties ont indiqué qu'ils avaient conclu une entente concernant le règlement de la plainte et qu'il désirait soumettre le tout au comité de discipline.

L'intimé a changé son plaidoyer de non culpabilité sur l'ensemble des chefs par un plaidoyer de culpabilité sur les chefs numéros 4 et 5 de la plainte et le procureur du plaignant a demandé la permission de retirer

les chefs numéros 1, 2 et 3 de plainte et ce, compte tenu notamment que l'intimé a indiqué son intention de réorienter sa carrière et son plaidoyer de culpabilité.

DÉCISION

Le comité de discipline, après avoir entendu les représentations des parties :

Permet le retrait des chefs numéros 1, 2 et 3 de la plainte.

Déclare l'intimé coupable des chefs numéros 4 et 5 de la plainte vu son plaidoyer de culpabilité.

ET PROCÉDANT SUR SANCTION :

Les parties recommandent au comité de discipline les sanctions suivantes :

- 600.00\$ d'amende sur le chef numéro 4
- 600.00\$ d'amende sur le chef numéro 5 plus les déboursés

De plus, le plaignant et l'intimé suggèrent de recommander au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec d'obliger l'intimé à compléter avec succès les cours de perfectionnement suivants :

- Bloc de cours : I- Obligations professionnelles
- II- Évaluation de terrain
- IV- Méthodes de comparaison

et de suspendre son droit d'exercer ses activités professionnelles jusqu'à ce qu'il ait rempli son obligation.

DÉCISION SUR SANCTION

Après avoir entendu les représentations des parties et leur recommandation commune concernant les sanctions qui devraient être imposées à l'intimé, le comité de discipline croit que la recommandation des parties constituent des sanctions justes, équitables et appropriées dans les circonstances particulières à la présente affaire.

Monsieur Martel pratique depuis environ 32 ans et il n'a aucun antécédent disciplinaire.

**POUR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE DE
L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC :**

**Déclare l'intimé coupable des chefs numéros 4 et 5 de
la plainte.**

Permet le retrait des chefs 1, 2 et 3 de la plainte

Condamne l'intimé à une amende de 600.00\$ sur le chef numéro 4 de la plainte.

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

Condamne l'intimé à tous les déboursés occasionnés par la présente affaire.

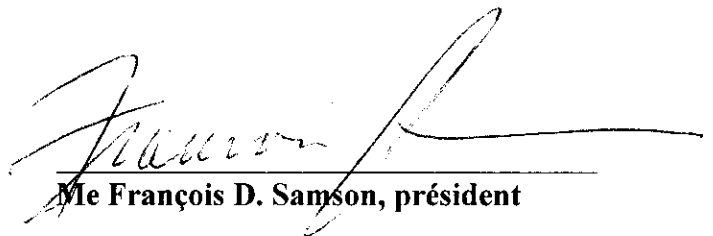
Recommande au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec d'obliger l'intimé à compléter avec succès à ses frais les cours de perfectionnement suivants dispensés par le Comité Tripartite MAMM – OEAQ – AEMQ ou tout autre organisme de son choix :

Bloc I : Obligations du professionnel

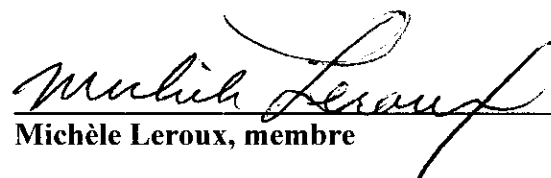
Bloc II : Évaluation du terrain

Bloc IV : Méthodes de comparaisons

Suspend le droit de l'intimé d'exercer ses activités professionnelles jusqu'à ce qu'il ait rencontré son obligation de compléter avec succès les cours ci-haut mentionnés.



Me François D. Samson, président



Michèle Leroux, membre



Robert Sanche, membre

Me Sylvain Généreux
Procureur du plaignant

M. Gilles Martel
Intimé