

COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-01-029

DATE : 4 février 2002

LE COMITÉ : Me Jean Pâquet	Président
Francine Guérin, É.A.	Membre
Robert Sanche, É.A.	Membre

MICHEL FOURNIER, évaluateur agréé, en sa qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Partie plaignante

C.

NORMAND JACKSON, évaluateur agréé

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

Me Sylvain Généreux agit comme procureur du plaignant.

Me Jean-Claude Dubé agit comme procureur de l'intimé.

[1] Dans le présent dossier, l'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire dont les chefs sont ainsi libellés :

«1. A Montréal-Nord, dans son rapport d'évaluation portant la date du 22 novembre 1999 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 12340, 54^e Avenue à Montréal, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) dans l'application de la méthode du coût, il a omis de motiver la valeur du terrain ainsi que le taux qu'il a retenus dans le calcul du coût, il a omis d'expliquer la teneur des dépréciations considérées et il a omis d'indiquer le zonage affectant l'utilisation du sol contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 règles 1.1 et 1.2 élément 12 des Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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 omis de mentionner les réserves limitant la portée de son acte et les hypothèses sur lesquelles il s'est appuyé pour en arriver à sa conclusion de valeur procédant ainsi de façon contraire à ce qui est prévu à la règle 2.3 élément 7 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur à compter du 1^{er} janvier 1999 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 omis d'inclure dans son rapport une déclaration rédigée selon la formule prévue à l'annexe 1 contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés;

d) il n'a pas écarté, des propriétés semblables considérées, une propriété qui n'était pas comparable afin de satisfaire aux exigences imposées par l'institution prêteuse;

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 3.02.01 et 3.05.03 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, il a commis 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. A Montréal-Nord, dans son rapport d'évaluation portant la date du 22 juin 1998 et ayant trait à une propriété située sur

le boulevard Couture à St-Léonard, dont le numéro de dossier est le 546-13392B, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) dans l'application de la méthode du coût, il a omis de motiver la valeur du terrain et il n'a pas expliqué la provenance du coût de remplacement déprécié contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 règles 1.4, 4.5, 4.6 et 5.1 e) 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. A Montréal-Nord, dans son rapport d'évaluation portant la date du 26 mars 1999 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 3600 rue St-Ambroise à Montréal, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) il a omis de décrire, de façon complète, le droit évalué contrevenant aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 règles 1.2 élément 9 et 2.3 élément 2 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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 omis d'inclure dans son rapport une description de l'usage le meilleur et le plus profitable contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 règles 1.1 et 1.2 élément 11 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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 omis d'inclure dans son rapport une déclaration rédigée selon la formule prévue à l'annexe 1 contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés;

d) il a omis de motiver la valeur du terrain et bien que le bâtiment était neuf, il a omis d'utiliser la méthode du coût contrevenant ainsi aux dispositions de 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur à compter du 1^{er} janvier 1999 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 méthode de comparaison, il n'a pas retenu de ventes de propriétés comparables dans le projet sujet, il n'a pas retenu de ventes de condos neufs et il a apporté des rajustements arbitraires et non motivés aux comparables retenus contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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 n'a pas motivé la conclusion à laquelle il est arrivé contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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. A Montréal-Nord, dans son rapport d'évaluation portant la date du 8 février 1999 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 7300 St-Zotique à Ville d'Anjou, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) il a omis de décrire, de façon complète, le droit évalué contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 règles 1.2 élément 9 et 2.3 élément 2 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline de membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions;

b) il a omis d'inclure dans son rapport une déclaration rédigée selon la formule prévue à l'annexe 1 contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés;

c) il a omis de motiver la valeur du terrain et bien que le bâtiment était neuf, il a omis d'utiliser la méthode du coût contrevenant ainsi aux dispositions de 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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 méthode de comparaison, il n'a pas retenu de ventes de propriétés comparables dans le projet sujet, il n'a pas retenu de ventes de condos neufs et il a apporté des rajustements arbitraires et non motivés aux comparables retenus contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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) il n'a pas motivé la conclusion à laquelle il est arrivé contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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. A Montréal-Nord, dans son rapport d'évaluation portant la date du 7 avril 1999 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 3477 rue Rushbrooke à Verdun, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) il a omis de décrire, de façon complète, le droit évalué contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 règles 1.2 élément 9 et 2.3 élément 2 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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 omis d'inclure dans son rapport une déclaration rédigée selon la formule prévue à l'annexe 1 contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés;

c) il a omis de motiver la valeur du terrain et bien que le bâtiment était neuf, il a omis d'utiliser la méthode du coût contrevenant ainsi aux dispositions de 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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 méthode de comparaison, il n'a pas retenu de ventes de propriétés comparables dans le projet sujet, il n'a pas retenu de ventes de condos neufs et il a apporté des rajustements arbitraires et non motivés aux comparables retenus contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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) il n'a pas motivé la conclusion à laquelle il est arrivé contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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;

6. A Montréal-Nord, dans son rapport d'évaluation portant la date du 29 mars 1999 et ayant trait à la propriété dont l'adresse civique est le 4877 avenue Wilson à Montréal, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) il a omis de décrire, de façon complète, le droit évalué contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 règles 1.2 élément 9 et 2.3 élément 2 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline de membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions;

b) il a omis d'inclure dans son rapport une déclaration rédigée selon la formule prévue à l'annexe 1 contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés;

c) il a omis de motiver la valeur du terrain et bien que le bâtiment était neuf, il a omis d'utiliser la méthode du coût contrevenant ainsi aux dispositions de 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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 méthode de comparaison, il n'a pas retenu de ventes de propriétés comparables dans le projet sujet, il n'a pas retenu de ventes de condos neufs et il a apporté des rajustements arbitraires et non motivés aux comparables retenus contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 à la règle 1.2 élément 12 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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) il n'a pas motivé la conclusion à laquelle il est arrivé contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 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 à la règle 1.2 élément 12

des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999 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] L'instruction et l'audition de cette plainte ont eu lieu le 30 novembre 2001.

[3] Dès le début de l'instruction et l'audition de cette plainte, l'intimé a enregistré un plaidoyer de culpabilité sous tous les chefs de la plainte telle que portée.

[4] Le comité, séance tenante et unanimement, déclare l'intimé coupable sous chacun des chefs de la plainte telle que portée.

[5] Les parties conviennent alors de procéder sur sanction.

[6] Avant de ce faire, cependant, le procureur du plaignant dépose à titre de preuve documentaire, les formulaires de vérification et les rapports d'évaluation (pièces S-1 à S-6 inclusivement en liasse) relatifs à chacun des six (6) dossiers reliés à la présente plainte.

[7] Ces documents (pièces S-1 à S-6 inclusivement en liasse) constituent l'essentiel de la preuve du procureur du plaignant.

REPRÉSENTATIONS DES PARTIES

[8] Les procureurs des parties font les recommandations communes suivantes :

Quant au chef 1 a) :

Une amende de 1 000 \$;

Quant au chef 1 b) :

Une amende de 1 000 \$;

Quant au chef 1 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 1 d) :

Une amende de 2 000 \$;

Quant au chef 2 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 b) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 d) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 e) :

Une amende de 1 000 \$;

Quant au chef 3 f) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 b) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 d) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 e) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 b) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 d) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 e) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 b) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 d) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 e) :

Une réprimande.

[9] Invoquant l'article 160 du *Code des professions*, les procureurs des parties suggèrent qu'une recommandation au bureau de l'Ordre soit faite afin d'obliger l'intimé à compléter un cours de perfectionnement dans un délai d'une (1) année de la présente décision et traitant plus spécifiquement d'éthique et professionnalisme (1 journée), de normes de pratique (1 journée), d'évaluation de terrain (2 journées), de méthodes du coût (4 journées) et de méthode de comparaison (2 journées).

[10] Ces cours sont dispensés avec la collaboration de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

[11] Les procureurs des parties concluent enfin à ce que tous les débours soient supportés par l'intimé.

[12] Au soutien de leurs représentations, les procureurs des parties invoquent notamment le fait que plusieurs des infractions reprochées sont similaires en regard des six (6) dossiers d'évaluation reliés à la plainte.

[13] Il en est ainsi des chefs 1 a), 2 a), 3 d), 4 c), 5 c) et 6 c), de même que des chefs 1 c), 3 c), 4 b), 5 b) et 6 b), des chefs 3 a), 4 a), 5 a) et 6 a), des chefs 3 e), 4 d), 5 d), 6 d) et enfin des chefs 3 f), 4 e), 5 e) et 6 e).

[14] L'ensemble des gestes reprochés à l'intimé sont reliés à six (6) dossiers de l'intimé où les rapports d'évaluation de ce dernier gérés entre le 22 juin 1998 et le 22

novembre 1999 font l'objet à la fois de recommandations d'une sanction relevant de la nature de réprimande et d'amende.

[15] En terme de sanction globale, les amendes suggérées totalisent la somme de 5 000 \$, auxquelles il faut associer les réprimandes suggérées, de même que la recommandation au bureau de l'Ordre afin que l'intimé puisse suivre un cours de perfectionnement.

[16] Les procureurs soutiennent que, ce faisant, les sanctions suggérées sont justes et appropriées.

[17] Ils arguent, de plus, que l'intimé a récemment procédé à la mise en place d'un système informatique pour une gestion plus efficace et efficiente de ses dossiers.

[18] L'intimé s'est, par ailleurs, déjà inscrit à une partie des cours suggérés par les procureurs.

[19] Le procureur de l'intimé suggère enfin qu'un délai de six (6) mois soit accordé à l'intimé pour le paiement de l'amende et des débours, ce à quoi le procureur du plaignant ne s'oppose pas.

[20] Ce dernier laisse plutôt le soin au comité d'exercer sa discrétion à cet égard.

DISCUSSION

[21] Les gestes reprochés à l'intimé sont en contravention des articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* que nous croyons utile de reproduire ci-après :

Article 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. »

Article 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. »

[22] Ces articles sont contenus dans la section III du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* qui traite des devoirs et obligations envers le client.

[23] Au surplus, tel que l'indique le libellé des chefs de la plainte, l'intimé a contrevenu à plusieurs des règles des normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur à l'époque des faits reprochés, contrevenant ainsi à l'article 59.2 du *Code des professions* que nous croyons utile de reproduire ci-après :

Article 59.2

« Nul professionnel ne peut poser un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'ordre, ni exercer une profession, un métier, une industrie, un commerce, une charge ou une fondation qui est incompatible avec l'honneur, la dignité ou l'exercice de sa profession. »

[24] En terme de gravité objective, les faits reprochés à l'intimé sont sérieux.

[25] Ils sont de plus répétitifs, les faits reprochés étant similaires pour chacun des six (6) dossiers reliés à la présente plainte.

[26] Le comité note de façon plus particulière le chef 1 d) de la plainte où l'intimé a été déclaré coupable de ne pas avoir écarté, des propriétés comparables considérées, une propriété qui n'était pas comparable afin de satisfaire aux exigences imposées par l'institution prêteuse.

[27] Il est de commune renommée que les institutions prêteuses bénéficient de larges pouvoirs et exercent parfois, sinon souvent, des pressions afin que les rapports d'évaluation soient conformes à leurs exigences.

[28] L'évaluateur agréé est un professionnel dont la signature doit être gage de crédibilité et de fiabilité.

[29] C'est pourquoi, l'intimé aurait dû savoir résister à semblables exigences et s'opposer à toutes demandes ayant pour but de compromettre son intégrité.

[30] L'amende de 2 000 \$ suggérée par les procureurs des parties sous ce chef reflète bien toute l'importance que l'on doit attribuer à ce genre de comportement.

[31] Pour ces raisons, la suggestion d'une sanction relevant d'une amende de 2 000 \$ sous ce chef emporte l'adhésion du comité.

[32] Il en est de même pour les autres sanctions suggérées par les procureurs des parties.

[33] En effet, le comité est d'avis que dans les circonstances, les sanctions suggérées sont justes et appropriées.

[34] Elles ont le mérite d'avoir un effet dissuasif auprès de l'intimé, tout en rencontrant les objectifs d'exemplarité pour la profession et la protection du public.

[35] Les cours suggérés par les procureurs des parties font l'objet d'une recommandation du comité au bureau de l'Ordre, tel qu'il apparaît ci-après et permettront à l'intimé de donner un sérieux coup de barre à sa pratique, ce dont il a manifestement besoin.

[36] Quant à la suggestion du procureur de l'intimé d'accorder un délai pour le paiement des amendes, le comité s'en remet à la juste gestion et administration de l'Ordre, rien dans la preuve ne lui permettant d'intervenir d'autre façon à ce sujet.

[37] L'intimé devra enfin supporter tous les débours.

DÉCISION

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ UNANIMEMENT :

IMPOSE

Quant au chef 1 a) :

Une amende de 1 000 \$;

Quant au chef 1 b) :

Une amende de 1 000 \$;

Quant au chef 1 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 1 d) :

Une amende de 2 000 \$;

Quant au chef 2 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 b) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 d) :

Une réprimande;

Quant au chef 3 e) :

Une amende de 1 000 \$;

Quant au chef 3 f) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 b) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 d) :

Une réprimande;

Quant au chef 4 e) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 b) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 d) :

Une réprimande;

Quant au chef 5 e) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 a) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 b) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 c) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 d) :

Une réprimande;

Quant au chef 6 e) :

Une réprimande.

RECOMMANDE au bureau de l'Ordre d'obliger l'intimé à compléter un cours de perfectionnement dans un délai d'une (1) année à compter des présentes et plus spécifiquement le cours d'éthique et professionnalisme (1 journée), de normes de pratique (1 journée), d'évaluation de terrain (2 journées), de méthodes du coût (4 journées), de méthode de comparaison (2 journées) dispensés en collaboration avec l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;

CONDAMNE l'intimé au paiement de tous les débours, y incluant les frais de sténographie, s'il y a lieu.

Me Jean Pâquet, président

Francine Guérin, É.A.

Robert Sanche, É.A.

Me Sylvain Généreux

Procureur de la partie plaignante

Me Jean-Claude Dubé

Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 30 novembre 2001