

# COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-01-30

DATE : 5 FÉVRIER 2002

---

LE COMITÉ : Me Jean Pâquet	Président
Michèle Leroux, É.A.	Membre
Pierre Goudreau, É.A.	Membre

---

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

Partie plaignante

C.

**MICHEL MELOCHE, évaluateur agréé**

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

---

Me Sylvain Généreux agit comme procureur du plaignant.

L'intimé se représente seul.

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

«1. A Ste-Adèle, pendant une période de deux ans et demi soit du mois d'avril 1996 jusqu'au mois de décembre 1998, l'intimé a partagé ses honoraires avec d'autres personnes sans que ce partage corresponde à une répartition des services et des responsabilités contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.05.05 du Code de déontologie des évaluateurs agréés.

2. A Ste-Adèle, dans son rapport d'évaluation portant la date du 8 septembre 1999 et ayant trait à la propriété dont

l'adresse civique est le 3454 Des Entreprises à Terrebonne, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) il a omis de mentionner la fin de l'évaluation 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 2 et 2.3 élément 3 des Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> 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) dans l'application de la méthode de comparaison, il a considéré un âge de dix ans alors que la date de construction du bâtiment est de 1994 sans apporter d'explications justifiant l'utilisation de cet âge de propriété. En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu 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<sup>er</sup> 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 du coût, l'intimé a additionné les dépréciations; de plus aucun calcul détaillé

n'est présenté au rapport. En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu 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 de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999 commettant en conséquence un acte dérogoratoire 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 10 décembre 2001.

[3] Dès le début de l'instruction et 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 tous les chefs de la plainte telle que portée.

[5] Après cette déclaration de culpabilité, les parties conviennent de procéder à leurs représentations sur sanction.

[6] Avant de ce faire cependant, le procureur du plaignant fait entendre le plaignant en sa qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

[7] C'est ainsi que le témoignage de ce dernier nous apprend que l'intimé a exercé la profession avec des partenaires actionnaires d'une société par action à l'époque contemporaine des faits reprochés dans la présente plainte.

[8] Aujourd'hui, l'intimé exerce la profession seul.

[9] Le plaignant explique sommairement que l'intimé, dans son rapport d'évaluation daté du 8 septembre 1999 et concernant une propriété sise au numéro civique 3454,

des Entreprises à Terrebonne, a contrevenu au dispositif des articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* en procédant de façon contraire à ce qui est prévu à plusieurs règles des normes de pratique de *l'Ordre des évaluateurs agréés* en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999.

[10] L'intimé avait, par ailleurs, été déclaré coupable pour une infraction similaire le 18 décembre 1997.

[11] Outre l'amende minimum à laquelle il était alors condamné, l'intimé faisait l'objet d'une recommandation au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec pour l'obliger à suivre des cours de perfectionnement.

[12] Le témoin indique que l'intimé a suivi les cours recommandés par le bureau de l'Ordre et qu'il en a même suivi d'autres en sus de cette recommandation.

[13] Cependant, au moment des faits reprochés dans la présente plainte, l'intimé n'avait pas encore commencé à suivre ces cours.

[14] Le plaignant nous indique de plus que l'intimé a donné un sérieux coup de barre à sa pratique, et qu'une récente vérification lui a permis de constater une amélioration significative de la pratique de l'intimé.

[15] De l'avis du plaignant, l'intimé est sur la bonne voie.

[16] Appelé à témoigner à son tour, l'intimé affirme avoir pris le contrôle total de sa pratique depuis qu'il exerce seul.

[17] Il s'exprime ainsi : « J'ai fait un virage à 180° ... » « Je suis rigoureux maintenant... » « Mon retour à l'école m'a fait du bien... ».

[18] Le témoignage du plaignant et de l'intimé, associé au dépôt de quelques documents, dont le rapport d'évaluation de l'intimé du 8 septembre 1999 (pièce P-3), constitue l'essentiel de la preuve en regard des représentations sur sanction.

### **REPRÉSENTATIONS DES PARTIES**

[19] Le procureur du plaignant suggère à titre de sanction une réprimande et une amende de 1 000 \$ sous le premier chef, une réprimande et une amende de 1 000 \$ sous le chef 2 a) et une réprimande pour les chefs 2 b), 2 c) et 2 d).

[20] L'intimé souscrit à cette suggestion du procureur du plaignant.

[21] Au soutien de leurs représentations, les parties rappellent le témoignage du syndic plaignant en arguant que les sanctions suggérées sont justes et appropriées dans les circonstances et au surplus, conformes à une jurisprudence constante en semblable matière.

[22] Le comité note cependant qu'aucune autorité n'a été citée par les parties.

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

## **DISCUSSION**

[24] L'intimé a été déclaré coupable d'avoir contrevenu au dispositif des articles 3.05.05, 3.02.06, 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* que nous croyons utile de reproduire ci-après.

### **Article 3.05.05**

« Un évaluateur ne peut partager ses honoraires avec une autre personne que dans la mesure où ce partage correspond à une répartition des services et des responsabilités. »

### **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. »

[25] Ce faisant, l'intimé a contrevenu à l'article 59.2 du *Code des professions* ainsi rédigé :

**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. »

[26] Les articles 3.05.05, 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie* précités sont contenus à la section III dudit *Code de déontologie* traitant des devoirs et obligations envers le client.

[27] A ce titre, ils sont au cœur même de la profession.

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

[29] Bien que le comité ne soit pas lié par les suggestions faites par les parties, il n'en reconnaît pas moins la pertinence.

[30] C'est pourquoi, la recommandation d'une sanction relevant de la nature d'une amende associée à une réprimande, quant aux chefs 1 et 2 a), emporte l'adhésion du comité.

[31] De la même façon, la suggestion d'une sanction relevant de la réprimande pour les chefs 2 b), 2 c) et 2 d) emporte l'adhésion du comité.

[32] Le comité tient compte notamment, du témoignage du syndic plaignant qui démontre que l'intimé a repris le contrôle de sa pratique et que par voie de conséquence, les chances de récidive sont minces.

[33] Le comité note de plus que les faits reprochés à l'intimé sont antérieurs au suivi des blocs de cours que l'intimé a suivis, suite à la décision du comité de discipline dont il fut l'objet le 18 décembre 1997.

[34] Dans les circonstances, le comité croit justes et appropriées les sanctions suggérées.

**EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ UNANIMEMENT :**

**IMPOSE** à l'intimé :

**Quant au chef 1 :**

Une réprimande et une amende de 1 000 \$;



**Quant au chef 2 a) :**

Une réprimande et une amende de 1 000 \$;

**Quant au chef 2 b) :**

Une réprimande;

**Quant au chef 2 c) :**

Une réprimande;

**Quant au chef 2 d) :**

Une réprimande.

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

---

Me Jean Pâquet, président

---

Michèle Leroux, É.A.

---

Pierre Goudreau, É.A.

Me Sylvain Généreux  
Procureur de la partie plaignante

L'intimé se représente seul

Date d'audience : 10 décembre 2001

