

# COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2001-33

DATE : 10 avril 2002

---

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

---

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

Partie plaignante

c.

**PIERRE ST-ARNAULT, évaluateur agréé**

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

Me Sylvain Généaux agit comme procureur du syndic plaignant.

Me André Demers agit comme procureur de l'intimé.

[1] Dans le présent dossier, l'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire dont le seul chef est ainsi libellé :

« L'intimé a fait défaut de se conformer à la décision prise à Montréal le 18 octobre 2000 par le Comité administratif de l'Ordre aux termes de laquelle un stage de perfectionnement lui a été imposé.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4.05 du Règlement concernant les stages de

perfectionnement et à défaut d'application de cette disposition réglementaire, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'Ordre. »

[2] L'instruction et l'audition de cette plainte disciplinaire ont eu lieu le 6 mars 2002.

[3] Dès le début de l'instruction et audition de cette plainte disciplinaire, l'intimé a enregistré un plaidoyer de non culpabilité en regard du seul chef de la plainte portée contre lui.

### **LA PREUVE**

[4] D'entrée de jeu, il est admis par les parties que l'intimé n'est pas inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés depuis le 6 décembre 2001 et ne l'a pas été de la même façon avant cette date entre le 1<sup>er</sup> avril et le 17 avril 2001.

[5] Le 18 octobre 2000, le Comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec entérine la recommandation du comité de discipline contenue dans une décision sur sanction dudit comité de discipline rendue le 28 mai 1999 et impose à l'intimé de suivre un stage de perfectionnement d'une durée d'un an, correspondant au suivi de l'ensemble des blocs de formation du Programme de formation professionnelle dispensé par le Comité tripartite MAM-OEAQ-AEMQ.

[6] Les sessions de formation imposées par le Comité administratif portent sur les sujets suivants :

- Obligations professionnelles (2 jours);
- Évaluation de terrains (2 jours);
- Méthode du coût (4 jours);

- Méthode de comparaison (2 jours);
- Expropriation (1 jour);
- Méthode du revenu (journée préalable incluse) (4 jours);
- Étude de cas (2 jours);
- Évaluation municipale (2 jours).

[7] L'extrait du procès-verbal de la réunion du Comité administratif du 18 octobre 2000 est produit en liasse sous la cote P-4, de même que la décision du comité de discipline du 28 mai 1999 sous la cote P-2.

[8] Cette décision du comité de discipline (pièce P-2) a fait l'objet d'un appel au Tribunal des professions qui a accueilli partiellement l'appel logé par l'intimé, sans toutefois modifié la recommandation du comité de discipline d'obliger l'intimé à suivre un stage de perfectionnement.

[9] Est-il utile de rappeler que semblable recommandation découlant de l'article 160 du *Code des professions* ne constitue pas une sanction.

[10] Le pouvoir de l'article 160 du *Code des professions* est exclusif au comité de discipline, de telle sorte que le Tribunal des professions ne peut le substituer à aucune sanction.

[11] Le 24 octobre 2000, la secrétaire générale de l'Ordre des évaluateurs agréés transmet à l'intimé une lettre qui a pour objet la décision du Comité administratif de l'Ordre imposant à l'intimé le stage de perfectionnement.

[12] Le comité croit utile de reproduire ci-après les extraits suivants de cette lettre de la secrétaire générale de l'Ordre à l'intimé (pièce P-4 en liasse) :

« Vous trouverez ci-joint l'extrait du procès-verbal de la réunion du 18 octobre 2000 qui précise les objectifs, la durée et les modalités de cette décision, de même que le calendrier des cours qui vous sont imposés. Puisqu'aucun rappel ne vous sera fait, il vous appartient donc de vous assurer de votre inscription à ces activités de perfectionnement.

...

Conformément à l'article 4.03 du *Règlement concernant les stages de perfectionnement*, la décision du Bureau devrait prendre effet 30 jours après l'envoi de la présente.

Nous vous rappelons que vous êtes tenu de vous conformer à la décision de l'Ordre et qu'en cas de non respect de ces modalités de stage, le Comité administratif déposera une demande d'enquête disciplinaire au syndic de l'Ordre.»

(Les soulignements sont de nous)

[13] Au cours de l'instruction de la plainte disciplinaire, l'intimé a reconnu avoir reçu cette lettre du 24 octobre 2000.

[14] On retient d'icelle que la décision du Comité administratif de l'Ordre prend effet trente (30) jours après l'envoi de la lettre du 24 octobre 2000, soit à compter du 25 novembre 2000.

[15] L'intimé avait donc une année à compter du 25 novembre 2000 pour suivre les sessions de formation imposées par le stage de perfectionnement.

[16] Outre la preuve documentaire faisant état de ce qui précède, le procureur du syndic plaignant fait entendre madame Josée Laporte, responsable auprès de l'Ordre de toute la logistique entourant les sessions de formation.

[17] De façon plus spécifique, cette dernière est responsable de l'envoi des formulaires d'inscription aux sessions de cours, de la réservation des salles et de la prise des présences auxdites sessions de formation.

[18] Son témoignage nous révèle qu'après le 25 novembre 2000, date de la prise d'effet de la décision du Comité administratif imposant un stage de perfectionnement à l'intimé, les sessions de formation suivantes ont été données :

- Méthode de comparaison : les 19 et 20 janvier 2001 où l'intimé est absent;
- Méthode du revenu : les 16 février, 15, 16 et 17 mars 2001 où l'intimé est absent;
- Expropriation : le 17 février 2001 où l'intimé est absent;
- Étude de cas : les 6 et 7 avril 2001 où l'intimé est présent;
- Évaluation municipale : les 4 et 5 mai 2001 où l'intimé est présent;
- Méthode du coût Bloc A : n'a pas été donnée en 2001 et par voie de conséquence, l'intimé n'a pu le suivre pendant cette période;
- Méthode du coût Bloc B : les 14, 15 et 16 juin 2001 où l'intimé est absent;
- Obligations professionnelles : les 6 et 7 septembre 2001 où l'intimé est présent;
- Évaluation du terrain : les 28 et 29 septembre 2001 où l'intimé est présent;
- Méthode du revenu : le 15 février 2002 où l'intimé est présent et des cours à être donnés les 14, 15 et 16 mars 2002 où l'intimé est inscrit;
- Expropriation : le 16 février 2002 où l'intimé est présent;
- Méthode du coût Bloc A et Bloc B : à être donnée les 12, 13, 14 et 15 juin 2002 pour lesquels l'intimé n'est pas encore inscrit, puisque les formulaires d'inscription ne sont pas encore disponibles.

[19] Le comité retient de ce qui précède qu'en date du 23 août 2001, date où la plainte disciplinaire fut introduite par le syndic plaignant dans le présent dossier, plusieurs des sessions de formation imposées à l'intimé n'avaient pas été suivies par ce dernier et ne pouvaient l'être non plus avant le 25 novembre 2001, compte tenu des horaires prévus pour ces sessions de formation.

[20] En effet, il y a lieu de noter que depuis 1997, les sessions de formation ne sont données qu'une seule fois par année, les horaires étant publiés dans la publication de l'Ordre intitulée « Mots d'ordre » et par un envoi postal à l'ensemble des membres de l'Ordre.

[21] Depuis le 25 novembre 2001, l'intimé a eu l'occasion de suivre les sessions de formation indiquées précédemment et en date de l'instruction et audition de la présente plainte disciplinaire, soit le 6 mars 2002, il reste encore à l'intimé à suivre une partie de la session de formation portant sur la Méthode de revenu et prévue pour les 14, 15 et 16 mars 2002, de même que la session de formation portant sur la Méthode du coût prévue les 12, 13, 14 et 15 juin 2002.

[22] Le procureur du syndic plaignant fait de plus entendre ce dernier.

[23] Son témoignage nous révèle qu'il a débuté son enquête le 4 juillet 2001.

[24] Lors d'une conversation téléphonique avec l'intimé, le 8 août 2001, il est convenu de tenir une rencontre le 14 août 2001.

[25] Cette rencontre du 14 août 2001 entre le syndic plaignant et l'intimé a notamment pour but de discuter des raisons pour lesquelles l'intimé n'a pas suivi les

sessions de formation portant sur la Méthode de comparaison tenues les 19 et 20 janvier 2001, celles portant sur la Méthode du revenu tenues les 15 février, 15 et 16 mars 2001, celles portant sur l'Expropriation tenues le 17 février 2001, de même que la session de formation portant sur la Méthode du coût tenue les 14, 15 et 16 juin 2001.

[26] Questionné par le syndic plaignant à ce sujet, l'intimé répond qu'en début d'année 2001, il avait été malade et qu'au mois de juin 2001, il avait participé à un voyage de pêche organisé et prévu depuis longtemps.

[27] Au cours de cette rencontre du 14 août 2001, l'intimé porte à l'attention du syndic plaignant un certificat médical faisant état de son incapacité (pièce D-2) pour la période s'étendant du 3 décembre 2000 jusqu'au 10 décembre 2000 en raison d'une bronchite aiguë.

[28] Informé de ce qui précède, le syndic plaignant requiert néanmoins de l'intimé un nouveau certificat médical pour la période du début de l'année 2001, de même que des explications concernant le voyage de pêche du mois de juin 2001.

[29] Le témoignage du syndic plaignant nous indique que ce dernier accorde un délai de cinq (5) jours à l'intimé pour produire semblable certificat médical et un délai de trois (3) semaines pour lui fournir des explications sur le voyage de pêche, tenant compte du fait que le principal organisateur était alors absent en vacances pour cette période de trois (3) semaines.

[30] N'ayant pas reçu de l'intimé le certificat médical requis dans le délai de cinq (5) jours, le syndic plaignant affirme alors avoir décidé de porter la plainte.

[31] C'est dans ce contexte que la plainte disciplinaire fut signifiée à l'intimé le ou vers le 23 août 2001.

[32] Contre-interrogé par le procureur de l'intimé, le syndic plaignant affirme avoir pris la décision de porter plainte malgré le délai de trois (3) semaines accordé à l'intimé pour fournir des explications concernant le voyage de pêche, puisque ce dernier n'avait pas fourni un certificat médical dans le délai d'une semaine imparti.

[33] Le contre-interrogatoire du syndic plaignant a de plus révélé que ce dernier ne se souvient pas d'une remise d'une audience prévue dans un dossier distinct du présent dossier et où l'intimé est l'objet d'une plainte distincte et qui fut remise pour des raisons de santé au mois de décembre 2000.

[34] Quant au procureur de l'intimé, il fit entendre ce dernier.

[35] Son témoignage nous révèle qu'il a omis de suivre les sessions de formation en début de l'année 2001 pour des raisons de santé.

[36] L'intimé affirme avoir souffert d'une bronchite aiguë à la fin novembre de l'an 2000 et d'une forme d'épuisement professionnel à la même époque pour laquelle des comprimés d'Ativan lui furent prescrits par son médecin traitant.

[37] L'intimé ajoute que son médecin traitant lui avait fortement recommandé de prendre des vacances.

[38] Expliquant les symptômes reliés à sa bronchite aiguë, l'intimé indique qu'il toussait constamment et qu'il avait de la difficulté à parler.



[39] Quant au voyage de pêche au mois de juin 2001, l'intimé indique que la décision de participer à ce voyage de pêche avec des clients et des amis avait été arrêtée dès le mois de janvier 2001 et qu'une partie des coûts y afférents avait déjà été acquittée.

[40] De plus, l'intimé ajoute que n'ayant pas pris de vacances malgré les recommandations de son médecin traitant à la fin de l'année 2000 et début de l'année 2001, ce voyage de pêche était, en quelque sorte, opportun.

[41] Contre-interrogé par le procureur du syndic plaignant, l'intimé affirme que depuis la fin novembre 2000 jusqu'à la mi-mars 2001, il était malade.

[42] Cependant, puisque son bureau est à la maison, l'intimé explique que pendant cette période, il veille aux urgences.

[43] C'est ainsi qu'il admet travailler alors à mi-temps à titre d'évaluateur agréé et de la même façon à titre d'agent immobilier, de telle sorte qu'à cette période, il pouvait œuvrer de 15 à 20 heures par semaine.

[44] A partir de la mi-mars 2001, son état de santé s'est amélioré, de telle sorte qu'il a pu ainsi notamment assister à l'audience le 27 mars 2001 dans un dossier disciplinaire distinct du présent dossier.

[45] Il admet enfin n'avoir fait aucune démarche pour annuler le voyage de pêche du mois de juin 2001.

[46] La preuve documentaire associée aux témoignages de madame Josée Laporte, du syndic plaignant et de l'intimé constituent l'essentiel de la preuve dans le présent dossier.

## **REPRÉSENTATIONS DES PARTIES**

[47] Le syndic plaignant conclut à la culpabilité de l'intimé en arguant que ce dernier n'a pas démontré son incapacité de suivre les sessions de formation imposées par le Comité administratif de l'Ordre dans le délai imparti.

[48] Quant au procureur de l'intimé, il argue principalement que le syndic plaignant a fait preuve d'un « rigorisme et légalisme » exagérés en ne tenant pas compte des explications de l'intimé lors de la rencontre du 14 août 2001.

## **DISCUSSION**

[49] Les gestes reprochés à l'intimé sont en contravention des dispositions de l'article 4.05 du *Règlement concernant les stages de perfectionnement* et des dispositions de l'article 59.2 du *Code des professions* ainsi rédigés :

### **Article 4.05**

« Un évaluateur est tenu de se conformer à une décision du Bureau rendue conformément au présent règlement. »

### **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 fonction qui est incompatible avec l'honneur, la dignité ou l'exercice de sa profession. »

[50] Dans un premier temps, le comité rappelle qu'il n'a pas à discuter de la pertinence ou de l'opportunité du syndic plaignant d'introduire une plainte disciplinaire; c'est le privilège et la discrétion de ce dernier de ce faire.

[51] Au surplus, rien dans la preuve ne permet de conclure à la mauvaise foi du syndic plaignant.

[52] La question à laquelle le comité doit répondre se résume dans un premier temps à établir si l'intimé a fait défaut de se conformer à la décision du Comité administratif du 18 octobre 2000.

[53] Dans l'affirmative, le comité doit décider si les raisons invoquées par l'intimé sont suffisantes pour le disculper.

[54] La preuve a clairement démontré que l'intimé a fait défaut de se conformer à la décision du Comité administratif de l'Ordre du 18 octobre 2000.

[55] Les raisons invoquées par l'intimé sont-elles suffisantes pour le disculper?

[56] Le comité doit répondre par la négative à cette question.

[57] En effet, bien que le comité ne nie pas que l'intimé ait eu des problèmes de santé pendant la période s'étendant de la fin novembre 2000 jusqu'à la mi-mars 2001, il n'en reste pas moins que ce dernier travaillait pendant cette même période à mi-temps, à raison de 15 à 20 heures par semaine.

[58] Il lui aurait été facile d'imputer ses heures de travail aux sessions de formation qui lui avaient été imposées.

[59] Au surplus, il apparaît au comité que l'intimé avait le devoir de prioriser sa participation à ses sessions de formation plus qu'à toute autre activité.

[60] De l'avis du comité, l'intimé aurait pu concilier son obligation à suivre les quelques heures de sessions de formation qui lui étaient imposées, en imputant une partie des heures consacrées à son travail à mi-temps à ces sessions de formation.

[61] Quant à la session de formation prévue au mois de juin 2001, il apparaît clair que l'intimé a choisi délibérément de privilégier son excursion de pêche plutôt que la session de formation.

[62] En effet, l'intimé a admis n'avoir fait aucune démarche pour tenter d'annuler sa participation à ce voyage de pêche.

[63] De l'avis du comité, il aurait dû prioriser sa session de formation plutôt que cette excursion de pêche.

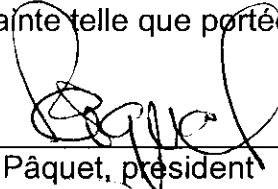
[64] Le comité ne demeure pas moins insensible aux arguments invoqués par l'intimé en regard de ce qui lui est reproché; cependant, les arguments invoqués relèvent davantage de la nature de représentations sur sanction que de moyen de défense à l'infraction qui lui est reprochée.

[65] Dans les circonstances, le comité conclut à la culpabilité de l'intimé sous le seul chef de la plainte telle que portée.

### **DÉCISION**

**EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ, UNANIMEMENT :**

**DÉCLARE** l'intimé coupable sous le seul chef de la plainte telle que portée.

  
\_\_\_\_\_  
Me Jean Pâquet, président

  
\_\_\_\_\_  
Jean-Pierre Gagnon, É.A.

  
\_\_\_\_\_  
Michèle Leroux, É.A.

Me Sylvain Généreux  
Procureur de la partie plaignante

Me André Demers  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 6 mars 2002

  
**COPIE CONFORME**