

COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2003-038

DATE : 28 juillet 2003

LE COMITÉ : Me Jean Pâquet	Président
M. Jean-Luc Bélanger, É.A.	Membre
Mme 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.

RÉJEAN BUTEAU, É.A.

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

Me Sylvain Généreux agit pour le syndic plaignant.

L'intimé se représente seul.

LA PLAINTÉ

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

« 1. À Ste-Agathe-des-Monts, dans son rapport d'évaluation portant la date du 21 juin 2000 et ayant trait à la propriété sise sur la rue Place du Repos à St-Jovite et dont la désignation cadastrale est 468-119, 478-120 du Canton de Salaberry, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) il n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits et son rapport comprend les erreurs suivantes :

- i) les années de construction des propriétés comparables sont incorrectes;
- ii) les prix par unité des comparables sont incorrects;
- iii) l'intimé mentionne avoir retenu la moyenne des trois ventes ajustées alors que dans les faits, il n'a retenu que la moyenne des ventes no. 2 et no. 3.

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 1.1 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) dans l'application de la méthode de comparaison, il a considéré une vente de propriété comparable située dans la municipalité de Blainville, soit à plus de 50 kilomètres de la propriété sujette, sans apporter d'ajustements ou fournir d'explications pour justifier une telle façon de faire. 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^{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) dans la certification de l'évaluateur apparaissant au rapport, l'intimé déclare faussement que l'immeuble ci-dessus décrit a été inspecté alors que le rapport a été constitué à partir de plans. En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 3.02.01, 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 2.3 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) À Ste-Agathe-des-Monts, dans son rapport d'évaluation portant la date du 18 février 2000 et ayant trait à la propriété dont la désignation cadastrale est P22-1, 23A-4, P24A et P25, Rang 11 Canton Morin dans la municipalité de Val-Morin, 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^{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) dans la détermination de l'utilisation optimale, il a omis de mentionner que le terrain sous étude était à proximité d'un champ d'épuration et qu'il était inondé en majeure partie à tous les ans et il a conclu que ce terrain était constructible.

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 10 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) dans l'application de la méthode de comparaison, les comparables considérés ont été ajustés de façon aléatoire eu égard à leur situation et les erreurs de calcul suivantes ont été commises :

i) au comparable no. 1, la valeur totale devrait être 16,000.00\$ et non 14,000.00\$;

ii) au comparable no. 3, la valeur totale devrait être 58,725,00\$ et non 22,275,00\$

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 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 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^{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;

3) À Ste-Agathe-des-Monts, dans son rapport d'évaluation portant la date du 10 octobre 1999 et ayant trait à la propriété dont la désignation cadastrale est 125-378 et P125A de la paroisse de St-Louis de Terrebonne dans la ville de Lachenaie, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) il a procédé à une description et à une analyse incomplètes du terrain à évaluer en ce que :

i) il n'a pas indiqué à son rapport que les lots de la propriété sous étude étaient situés dans des municipalités différentes;

ii) le zonage du terrain sous servitude d'Hydro-Québec n'est pas identifié clairement.

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 2.1 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 appliqué incorrectement la méthode de comparaison en ce que :

i) il a considéré des comparables (no. 2 et 5) situés loin de la propriété sujette sans apporter d'ajustements ou fournir d'explications pour justifier une telle façon de faire ;

ii) il a apporté aux divers comparables des ajustements aléatoires et injustifiés.

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 du Québec 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) À Ste-Agathe-des-Monts, dans son rapport d'évaluation portant la date du 27 juillet 2000 et ayant trait à la propriété dont l'adresse est le 155 boul. Morin à Ste-Agathe :

a) l'intimé a manqué de rigueur dans la rédaction du rapport en commettant des erreurs eu égard :

i) à la description de la propriété sujette en ce qui a trait à la superficie du bâtiment;

ii) à l'adresse du comparable no. 1.

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 du Québec 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^{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 appliqué la méthode de comparaison de façon grossièrement incorrecte en ce que :

- i) il a considéré des comparables situés dans un marché différent et très éloigné de la propriété sujette, soit à St-Jérôme et à Lafontaine alors que la propriété sous étude est située à Ste-Agathe, sans apporter d'ajustements ou fournir d'explications pour justifier une telle façon de faire;
- ii) les baux n'ont pas été validés;
- iii) les conclusions ne sont pas motivées.

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 du Québec 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;

- c) dans l'application de la méthode du revenu, l'intimé a utilisé un taux de vacance de 12% sans le justifier ou encore l'expliquer et il a indiqué aux pages 8 et 11A de son rapport des superficies différentes pour le bâtiment de la propriété sujette.

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 du Québec 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^{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) à l'étape de la corrélation, il a mentionné retenir la valeur estimée par la méthode de parité (400,000.00\$) alors qu'il a plutôt retenu 390,000.00\$ (soit la valeur obtenue par l'application de la méthode du revenu).

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 du Québec 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 disciplinaire ont eu lieu le 17 juin 2003.

[3] Constatant que l'intimé se représente seul, le président du comité rappelle à ce dernier qu'il peut être représenté par avocat et s'assure qu'il a, de façon éclairée, choisi volontairement de ne pas être représenté par avocat.

[4] Dès le début de l'instruction et de l'audition de cette plainte disciplinaire, le procureur du syndic plaignant annonce que l'intimé a l'intention d'enregistrer des plaidoyers de culpabilité sous chacun des chefs de la plainte telle que portée et que, par la suite, des représentations conjointes et communes pourront être soumises au comité sur sanction.

[5] De fait, l'intimé enregistre des plaidoyers de culpabilité sous chacun des chefs de la plainte telle que portée.

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

[7] Avant de procéder aux représentations sur sanction, le procureur du syndic plaignant dépose divers documents et à la suggestion du comité, fait entendre le syndic plaignant, dont le témoignage permet de bien cerner les gestes reprochés à l'intimé.

[8] Le témoignage du syndic plaignant et son contre-interrogatoire par l'intimé, associés au dépôt des documents ci-après inventoriés, constituent l'essentiel de la preuve dans le présent dossier.

- P-1 Rapport d'évaluation immobilière du 21 juin 2000;
- P-2 Rapport d'évaluation immobilière du 18 février 2000;
- P-3 Rapport d'évaluation immobilière du 10 octobre 1999;
- P-4 Rapport d'évaluation immobilière du 27 juillet 2000;
- P-5 *Évaluateurs agréés (Ordre des) c. Réjean Buteau*, 97-011, 17 juin 1998;
- P-6 Décision du Tribunal des professions dans l'affaire *Réjean Buteau*, appelant c. *Comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, intimé et *Jacques Thibault, É.A.*, ès qualités de syndic adjoint de *l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, mis en cause, 700-07-000007-989, 12 novembre 1999;
- P-7 Extrait du procès-verbal de la réunion du comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec du 2 septembre 1999;
- P-8 Extrait du procès-verbal du comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec tenue au siège social de l'Ordre le 20 avril 2000;
- P-9 Extrait du procès-verbal de la réunion du comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, tenue au siège social de l'OEAQ, le samedi 1^{er} décembre 2001, à 10 h 00;
- P-10 Lettre datée du 17 février 2003 adressée à monsieur Réjean Buteau, É.A., de madame Céline Viau, secrétaire générale;

[9] Outre les plaidoyers de culpabilité de l'intimé et la déclaration de culpabilité prononcée précédemment, le comité croit utile de décrire succinctement les gestes reprochés à l'intimé sous chacun des chefs de la plainte.

LE PREMIER CHEF

[10] La partie a) du premier chef reproche principalement à l'intimé d'avoir agi de façon déontologiquement incorrecte en ce qu'il n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits, son rapport comprenant des erreurs, 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 1.1 des *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, 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*.

[11] Le comité croit utile de reproduire ci-après les articles 3.02.06 et 3.02.09 du Code de déontologie des évaluateurs agréés, de même que la règle 1.1 des *Normes de pratique des évaluateurs agréés du Québec* et l'article 59.2 du *Code des professions*.

Article 3.02.06

« L'évaluateur doit s'abstenir d'exprimer une opinion ou de donner des conseils contradictoires ou incomplets. À 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.

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. »

Règle 1.1

« Dans l'acte d'évaluation, l'évaluateur ne doit commettre aucune erreur, en plus ou moins, ayant une portée significative sur l'évaluation. Ses services ne doivent pas être empreints d'insouciance ou de négligence. Ainsi, une série d'erreurs mineures, prises individuellement, peuvent ne pas modifier substantiellement l'évaluation, mais collectivement induire en erreur les intéressés. »

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. »

[12] De fait, une lecture, même sommaire, du rapport d'évaluation (pièce P-1), et de façon plus spécifique à la page 4 dudit rapport, permet de constater que les années de construction des propriétés comparables sont incorrectes et que les prix par unité des comparables sont incorrects.

[13] On constate de plus, à la page 4 dudit rapport d'évaluation (pièce P-1), que malgré la déclaration de l'intimé qu'il a retenu la moyenne des trois (3) ventes ajustées, force est de conclure qu'il n'a, dans les faits, retenu que la moyenne des ventes numéro 2 et numéro 3.

[14] Bien que l'on constate, sous la partie a) de ce premier chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du premier chef.

[15] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5, nous l'enseignent, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie* et de l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

[16] La partie b) du premier chef reproche à l'intimé, dans l'application de la méthode de comparaison, d'avoir considéré une vente de propriété comparable située dans la municipalité de Blainville, soit à plus de 50 kilomètres de la propriété sujette, sans apporter d'ajustements ou fournir d'explications pour justifier une telle façon de faire, contrevenant ainsi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, déjà cités 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*, 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* déjà cité.

[17] Le comité croit utile de reproduire ci-après la règle 1.2, élément 12, *des Normes de pratique de l'Ordre*.

Règle 1.2

« L'acte d'évaluation doit contenir la substance de l'évaluation de l'immeuble ou d'un droit réel qui s'y rattache. Cette substance renferme les éléments suivants :

Élément 12

« L'évaluateur, lorsqu'il évalue un immeuble doit recourir aux méthodes reconnues en évaluation. À moins de circonstances justifiant le contraire il lui faut utiliser plus d'une méthode d'évaluation. La ou les méthodes utilisées doivent être pertinentes avec la nature de l'immeuble à évaluer et conformes au but de l'évaluation.

Il doit s'assurer l'accès à une banque d'informations lui permettant de se former une opinion motivée de la valeur. Vous trouverez en annexe D la description du contenu souhaitable d'une telle banque d'informations.

A) Méthode du coût :

S'il y a lieu de procéder à une évaluation d'immeuble à partir de la méthode du coût, l'évaluateur doit :

1. Estimer la valeur du terrain :

L'évaluateur doit évaluer le terrain comme s'il était vague et raisonnablement prêt à être aménagé à son usage le meilleur et le plus profitable.

Il doit au surplus tenir compte des facteurs suivants :

- les règlements de zonage et autres lois susceptibles d'affecter l'utilisation du sol;
- les facteurs de situation :
 - accès à l'environnement;
 - accès à la voie publique (enclave);
 - le mode d'utilisation du terrain;
 - les nuisances de voisinage;
 - les services disponibles;
- les facteurs de superficie;
- les facteurs de configuration;
- les facteurs de voirie et de viabilité;
- la nature du sol et du sous-sol.

Dans l'évaluation du terrain, l'évaluateur doit recourir à l'une des quatre méthodes reconnues en évaluation, à savoir la méthode de comparaison, la méthode de répartition ou de soustraction, la méthode du revenu résiduel au terrain et la méthode du lotissement.

Le choix de la méthode d'évaluation du terrain par l'évaluateur doit reposer sur les critères suivants : usage qui est fait ou qui est susceptible d'être fait du terrain, sa superficie, rareté ou abondance de ventes de terrains nus, fiabilité du résultat final, disponibilité des éléments permettant l'élaboration de la méthode d'évaluation retenue.

L'évaluateur doit recueillir, vérifier, analyser et comparer les prix payés pour des terrains semblables ayant le même usage le meilleur et le plus profitable. Il doit également analyser et tenir compte des prix de vente récents du terrain à évaluer, dans la mesure où ceux-ci répondent aux conditions de la valeur marchande et nécessitent un minimum de rajustements.

Les offres d'achat acceptées, les montants des options, les prix demandés, peuvent être utilisés lorsqu'il y a absence de prix de vente récent pour le terrain à évaluer ou pour des terrains semblables à ce dernier, en autant que la preuve écrite est disponible.

2. Estimer la valeur du bâtiment :

L'évaluateur, lorsqu'il évalue un bâtiment et autres améliorations d'emplacement par la méthode du coût, doit en faire une inspection complète afin d'établir un relevé quantitatif et qualitatif de ses composantes, de procéder au calcul du coût neuf, et de mesurer les diverses dépréciations pouvant affecter la valeur, notamment les dépréciations physique, fonctionnelle et économique.

Pour l'établissement du coût neuf, l'évaluateur doit indiquer dans quelle mesure il s'agit d'un coût de reproduction ou de remplacement, compte tenu des circonstances et de la nature du bâtiment.

Il donnera la référence quant à la source des données utilisées dans le processus de calcul (Par exemples : manuel d'estimation, coût réel, procédé de comparaison, estimation par une tierce partie, etc.).

Lorsque l'évaluateur utilise une table de dépréciation publiée, il doit procéder à des vérifications et, le cas échéant, à des rajustements de façon à ce que la table reflète la tendance générale pour ce type de bâtiment et la région concernée. Il doit compléter ce calcul par la mesure des dépréciations particulières du bâtiment évalué, s'il y a lieu.

Pour l'identification et la quantification des différentes dépréciations, l'évaluateur doit décrire clairement le procédé de mesure employé et les données sur lesquelles ses calculs reposent, notamment :

- l'âge des composantes;
- l'espérance de vie restante;
- l'espérance de vie normale pour le type de bâtiment compte tenu des matériaux et de l'utilisation;
- le coût des réparations et des corrections nécessaires.

L'absence d'un type de dépréciation doit être déclarée.

Les causes de la dépréciation doivent être identifiées. Constituent notamment des causes de la dépréciation :

- la détérioration physique incorrigible, qui est l'effet de l'usure et du temps;
- la détérioration physique corrigible, qui est égale au coût des réparations nécessaires pour remettre une composante dans un état normal d'utilisation, compte tenu de l'âge;
- la désuétude fonctionnelle incorrigible;
- la désuétude fonctionnelle corrigible;
- la désuétude économique, qui résulte d'inconvénients relatifs au voisinage de l'immeuble et aux conditions du marché.

Au surplus, il doit vérifier si le bâtiment représente un avantage au site en conséquence de droits acquis ou de circonstances particulières et durables. À l'inverse, il doit rajuster la valeur du bâtiment pour refléter les droits qui en auraient été distraits, le cas échéant.

L'évaluateur aura ainsi estimé le coût déprécié du bâtiment et des améliorations.

3. Estimer la valeur de l'immeuble :

Pour estimer la valeur de l'immeuble par la méthode du coût, l'évaluateur doit ajouter la valeur du terrain au coût déprécié de l'ensemble de tous les bâtiments et améliorations au sol.

B) Méthode du revenu :

S'il y a lieu de procéder à une évaluation d'immeuble à partir de la méthode du revenu, l'évaluateur doit :

1. Recueillir, vérifier, analyser et comparer les données économiques relatives à la propriété sous étude;
2. Vérifier si ces données économiques sont conformes aux normes et données du marché (norme de mesurage, ratio

d'opérations, coûts unitaires, frais d'exploitation, taxes, etc.) et justifier tout écart, le cas échéant;

3. Tenir compte de la quantité, de la durabilité et de la qualité des revenus en place;
4. Considérer les forces et tendances du marché et de l'environnement qui peuvent exercer une influence sur les revenus, l'inoccupation et les dépenses de l'immeuble;
5. Sélectionner la ou les techniques d'actualisation appropriées. L'évaluateur doit justifier la technique retenue;
6. Procéder aux rajustements requis pour considérer les avantages et désavantages temporaires, les dépenses en immobilisations, les excédents de terrains, etc.

C) Méthode de comparaison (parité) :

S'il y a lieu de procéder à une évaluation d'immeuble à partir de la méthode de comparaison, l'évaluateur doit :

1. Recueillir, vérifier et comparer les données du marché de référence approprié. L'évaluateur doit retenir et analyser les ventes les plus pertinentes et s'assurer qu'elles répondent aux conditions de la valeur marchande;
2. Analyser et tenir compte des prix de vente récents de l'immeuble à évaluer, dans la mesure où ceux-ci répondent aux conditions de la valeur marchande et nécessitent un minimum de rajustements;
3. Analyser et tenir compte des offres d'achat acceptées, des montants des options, des prix demandés si ces informations sont récentes et disponibles mais à titre de confirmation d'une ou plusieurs indications de valeur de l'immeuble provenant des méthodes traditionnelles d'évaluation;
4. Procéder aux rajustements des éléments de comparaison pertinents en regard du marché, notamment :
 - nature des droits transférés;
 - les termes de financement;
 - les conditions du marché;

- l'emplacement et le voisinage;
- les caractéristiques physiques et économiques.

D) Réconciliation : (corrélation)

À l'étape finale de l'évaluation, l'évaluateur doit procéder à une revue détaillée de la valeur recherchée, des droits évalués, de la date de référence visée en réexaminant tout le processus d'évaluation.

Dans une deuxième étape, il doit déterminer une valeur finale de l'immeuble, à partir des différentes indications de la valeur, après avoir appliqué au processus de réconciliation un raisonnement logique et analytique. »

[18] Encore une fois, une lecture sommaire du rapport d'évaluation de l'intimé (pièce P-1), et de façon plus spécifique à la page 4 sous la rubrique « Analyse du marché », permet de constater ce qui précède.

[19] Bien que l'on constate, sous la partie b) de ce premier chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du premier chef.

[20] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie* et de l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

[21] La partie c) du premier chef reproche à l'intimé, dans la certification de l'évaluateur apparaissant au rapport d'évaluation (pièce P-1), d'avoir déclaré

faussetment que l'immeuble décrit a été inspecté alors que le rapport a été constitué à partir de plans, contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.01, 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, déjà cités, et, à défaut d'application de ces dispositions, d'avoir procédé de façon contraire à ce qui est prévu aux règles 1.1 et 2.3, élément 12, des *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés*, 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* déjà cité.

[22] Le comité croit utile, sous cette partie du premier chef, de citer l'article 3.02.01 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, les articles 3.02.06 et 3.02.09 dudit Code ayant été cités précédemment, de même que la règle 2.3, élément 12, des *Normes de pratique de l'Ordre*, la règle 1.1 invoquée ayant été citée précédemment.

Article 3.02.01

« L'évaluateur doit s'acquitter de ses obligations professionnelles avec intégrité. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'évaluateur ne doit pas :

- a) introduire ou tenter d'introduire un tribunal en erreur ou, par des moyens illégaux, créer le doute en faveur de son client;
- b) encourager son client ou une autre personne à poser un acte ou à prononcer des paroles qu'il ne pourrait lui-même poser ou prononcer à l'égard d'un tribunal, d'un de ses membres ou des autres parties appelées à comparaître devant ce tribunal;
- c) témoigner devant un juge, un magistrat ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou quasi-judiciaires avec qui lui-même ou un de ses associés est parent ou allié en ligne directe ou en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré;

d) empêcher ou tenter d'empêcher une autre partie d'être assistée par un évaluateur ou d'être représentée par un avocat;

e) surprendre la bonne foi d'un client ou se rendre coupable envers lui d'un abus de confiance ou de procédés déloyaux. »

Règle 2.3

« Tous les rapports écrits, de quelque forme qu'ils soient, doivent inclure les douze éléments suivants qui forment le contenu minimal d'un rapport écrit. La différence essentielle qui distingue un rapport narratif complet, d'un rapport abrégé ou d'un rapport de mise à jour repose sur l'utilisation et l'application des verbes DÉCRIRE, RÉSUMER et MENTIONNER à l'intérieur de ces douze éléments.

Lorsque le verbe DÉCRIRE est utilisé, il exige un haut degré de détails dans la présentation de l'information. Lorsque par ailleurs le verbe RÉSUMER est utilisé, il faut comprendre que la présentation de l'information doit être concise et moins élaborée que lorsque l'on utilise le verbe DÉCRIRE. Enfin, le verbe MENTIONNER fait appel à une présentation succincte, minimale de l'information.

Un tableau comparatif est fourni en annexe B pour présenter les distinctions de contenu entre les rapports narratifs complets, les rapports abrégés et les rapports de mise à jour. »

Élément 12

« Tout rapport d'évaluation écrit visant un immeuble doit contenir une attestation datée et signée semblable au modèle suivant :

« J'atteste par la présente, au mieux de ma connaissance et de ma conviction, que :

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;

- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elle ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler (s'il s'agit d'hypothèses ou de réserves extraordinaires, l'évaluateur doit les décrire dans cette attestation);
- je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause (dans le cas contraire, l'évaluateur doit respecter la section du *Code de déontologie* traitant de l'indépendance et du désintéressement; il doit joindre en annexe de cette attestation, le cas échéant, toutes lettres d'autorisation et de divulgation exigées par le *Code de déontologie*);
- ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- j'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- j'ai (ou je n'ai pas) effectué [le...(date)] une inspection professionnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport (si plus d'une personne signe le rapport, cette attestation doit préciser clairement quelles personnes ont inspecté l'immeuble à évaluer et quelles autres personnes ne l'ont pas inspecté);
- personne n'a fourni une aide professionnelle importante au(x) signataire(s) de ce rapport, (dans le cas contraire, il faut indiquer le nom des personnes qui ont fourni une aide professionnelle importante et le type d'aide fournie); »
- signature originale de l'évaluateur et date. »

[23] Encore une fois, une lecture sommaire du rapport d'évaluation (pièce P-1), à la page 5 dudit rapport d'évaluation, sous la rubrique « Certificat de l'évaluateur », nous indique que « l'immeuble ci-dessus décrit a été inspecté ».

[24] Or, lors de son témoignage, le syndic plaignant a affirmé qu'à l'occasion de son enquête, l'intimé lui avait avoué n'avoir confectionné son rapport d'évaluation (pièce P-1) qu'à partir de plans.

[25] Bien que l'on constate, sous la partie c) de ce premier chef, le renvoi aux articles 3.02.01, 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du premier chef.

[26] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues aux articles 3.02.01 et 3.02.09 du *Code de déontologie* et de l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

LE DEUXIÈME CHEF

[27] La partie a) du deuxième chef reproche à l'intimé, dans la confection de son rapport d'évaluation (pièce P-2), d'avoir agi de façon déontologiquement incorrecte en ce qu'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*, déjà

cités, et, à défaut d'application de ces dispositions, d'avoir 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*, 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* déjà cité.

[28] Le comité croit utile de reproduire ci-après les règles 1.2, élément 2 et 2.3, élément 3, des *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés*.

Règle 1.2

« L'acte d'évaluation doit contenir la substance de l'évaluation de l'immeuble ou d'un droit réel qui s'y rattache. Cette substance renferme les éléments suivants : »

Élément 2

« L'évaluateur doit considérer la fin de l'évaluation, c'est-à-dire à quelle fin ses services ont été requis et quel usage les intéressés feront de son évaluation.

La fin de l'évaluation est indissociable du but de l'évaluation.

Ex : recherche de la valeur marchande (but) aux fins de la mise en vente de l'immeuble. »

Règle 2.3

« Tous les rapports écrits, de quelque forme qu'ils soient, doivent inclure les douze éléments suivants qui forment le contenu minimal d'un rapport écrit. La différence essentielle qui distingue un rapport narratif complet, d'un rapport abrégé ou d'un rapport de mise à jour repose sur l'utilisation et l'application des verbes DÉCRIRE, RÉSUMER et MENTIONNER à l'intérieur de ces douze éléments.

Lorsque le verbe DÉCRIRE est utilisé, il exige un haut degré de détails dans la présentation de l'information. Lorsque par

ailleurs le verbe RÉSUMER est utilisé, il faut comprendre que la présentation de l'information doit être concise et moins élaborée que lorsque l'on utilise le verbe DÉCRIRE. Enfin, le verbe MENTIONNER fait appel à une présentation succincte, minimale de l'information.

Un tableau comparatif est fourni en annexe B pour présenter les distinctions de contenu entre les rapports narratifs complets, les rapports abrégés et les rapports de mise à jour. »

Élément 3

« Le but et la fin de l'évaluation doivent être mentionnés dans tous les types de rapports écrits. »

[29] De fait, une lecture, même sommaire, du rapport d'évaluation (pièce P-2) permet de constater cette omission.

[30] Bien que l'on constate, sous la partie a) de ce deuxième chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du deuxième chef.

[31] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

[32] La partie b) du deuxième chef reproche à l'intimé, dans la détermination de l'utilisation optimale, d'avoir omis de mentionner que le terrain sous étude était à

proximité d'un champ d'épuration et qu'il était inondé en majeure partie à tous les ans et d'avoir conclu que ce terrain était constructible, contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, déjà cités, et, à défaut d'application de ces dispositions, d'avoir procédé de façon contraire à ce qui est prévu à la règle 1.2, élément 10, des *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés*, 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* déjà cité.

[33] Le comité croit utile de reproduire ci-après la règle 1.2, élément 10, des *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés*.

Règle 1.2

« L'acte d'évaluation doit contenir la substance de l'évaluation de l'immeuble ou d'un droit réel qui s'y rattache. Cette substance renferme les éléments suivants : »

Élément 10

« L'évaluateur doit identifier les forces sociales, économiques, politiques du milieu physique et environnemental qui dictent les conditions du marché. Il doit tenir compte de la tendance de ces forces et de leur effet sur l'utilisation et la valeur de l'immeuble. »

[34] Encore une fois, une lecture, même sommaire, du rapport d'évaluation (pièce P-2), et de façon plus spécifique aux pages 5, 6 et 10 dudit rapport d'évaluation (pièce P-2), associée aux commentaires de l'inspecteur municipal contacté pendant l'enquête du syndic plaignant, permettent de constater les gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du deuxième chef.

[35] Bien que l'on constate, sous la partie b) de ce deuxième chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.09 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du deuxième chef.

[36] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

[37] La partie c) de ce deuxième chef reproche à l'intimé, dans l'application de la méthode de comparaison, d'avoir ajusté les comparables considérés de façon aléatoire, eu égard à leur situation, en plus d'avoir commis des erreurs de calcul, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 3.02.06 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* déjà cité 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*, déjà citées, 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* déjà cité.

[38] Encore une fois, une lecture, même sommaire, du rapport d'évaluation (pièce P-2), et plus spécifiquement à la page 11-B dudit rapport d'évaluation (pièce P-2), permet de constater ce qui précède dans le tableau reproduit sur cette page (11-B) sous la rubrique « Valeur totale ».

[39] Bien que l'on constate, sous la partie c) de ce deuxième chef, le renvoi à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du deuxième chef.

[40] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

LE TROISIÈME CHEF

[41] La partie a) du troisième chef reproche à l'intimé, dans la confection de son rapport d'évaluation (pièce P-3) d'avoir agi de façon déontologiquement incorrecte en ce qu'il a procédé à une description et une analyse incomplètes du terrain à évaluer, contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, déjà cités, et, à défaut d'application de ces dispositions, il a procédé de façon contraire à ce qui est prévu à la règle 2.1 des *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés*, 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* déjà cité.

[42] Le comité croit utile de reproduire ci-après la règle 2.1 des *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés*.

Règle 2.1

« La communication de l'évaluation peut se faire soit oralement, soit par écrit. Le mot « rapport » s'applique à ces deux voies de communication. Le rapport d'évaluation d'un immeuble vise à permettre à un intéressé de prendre une décision de nature économique (ex. : achat, vente, garantie hypothécaire) en se fondant sur la valeur indiquée au rapport. Un tel rapport doit donc répondre aux trois exigences qui suivent :

- a) tous les faits, le raisonnement de l'évaluateur et ses conclusions doivent être exposés de façon claire et précise afin que les intéressés ne puissent pas être induits en erreur;
- b) il doit contenir suffisamment d'information pour permettre aux intéressés qui reçoivent un rapport narratif complet ou un rapport abrégé, de bien le comprendre et de s'y fier. Dans le cas du rapport de mise à jour, cette obligation se limite au client seulement;
- c) il doit divulguer de façon claire et précise toute hypothèse ou toute réserve extraordinaire pouvant avoir une influence directe sur l'évaluation et en indiquer l'incidence sur la valeur.

[43] De fait, le rapport d'évaluation (pièce P-3) n'indique pas que les lots de la propriété sous étude étaient situés dans des municipalités différentes et de façon plus spécifique, Lachenaie et Terrebonne.

[44] Cette information provient du rapport de l'inspecteur du Service de l'inspection professionnelle de l'Ordre remis au syndic plaignant dans le cadre de son enquête.

[45] De plus, le zonage du terrain sous servitude d'Hydro-Québec n'est pas identifié clairement.

[46] De façon plus spécifique, le plan fourni en annexe du rapport d'évaluation P-3 ne permet pas d'identifier et localiser clairement cette servitude.

[47] Bien que l'on constate, sous la partie a) de ce troisième chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du troisième chef.

[48] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

[49] La partie b) du troisième chef reproche à l'intimé d'avoir appliqué incorrectement la méthode de comparaison, contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, déjà cités, et, à défaut d'application de ces dispositions, d'avoir 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* déjà citée, commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du *Code des professions* déjà cité.

[50] De fait, une lecture, même sommaire, du rapport d'évaluation (pièce P-3), et de façon plus spécifique au plan apparaissant à la dernière page dudit rapport d'évaluation

(pièce P-3), permet de constater que l'intimé a considéré des comparables (numéros 2 et 5) situés loin de la propriété sujette sans apporter d'ajustements ou fournir d'explications pour justifier une telle façon de faire.

[51] Par ailleurs, les pages 9 et 10 dudit rapport d'évaluation (pièce P-3) permettent de constater que l'intimé a apporté aux divers comparables des ajustements aléatoires et injustifiés.

[52] De fait, on peut constater qu'il n'y a aucune explication concernant les ajustements indiqués malgré des pourcentages s'élevant jusqu'à 50%.

[53] Bien que l'on constate, sous la partie b) de ce troisième chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du troisième chef.

[54] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

LE QUATRIÈME CHEF

[55] La partie a) du quatrième chef reproche à l'intimé, dans la confection de son rapport d'évaluation (pièce P-4), d'avoir manqué de rigueur dans la rédaction dudit

rapport d'évaluation (pièce P-4), contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, déjà cités, et, à défaut d'application de ces dispositions, d'avoir 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*, déjà citées, commettant en conséquence un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du *Code des professions* déjà cité.

[56] Encore une fois, une lecture, même sommaire, du rapport d'évaluation (pièce P-4) permet de constater que la superficie apparaissant aux pages 1 et 8 dudit rapport d'évaluation (pièce P-4) fait état de 4 600 pieds carrés, alors que la page 11-A fait référence à une superficie de 5 700 pieds carrés.

[57] Par ailleurs, on doit constater une erreur à la page 10 du rapport d'évaluation (pièce P-4) quant à l'adresse du comparable numéro 1, puisque, selon l'évaluateur municipal contacté dans le cadre de l'enquête du syndic plaignant, il n'y aurait pas de numéro civique 1235 sur la route 117.

[58] Bien que l'on constate, sous la partie a) de ce quatrième chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.09 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du quatrième chef.

[59] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable

de l'infraction prévue à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

[60] La partie b) du quatrième chef reproche à l'intimé d'avoir appliqué la méthode de comparaison de façon grossièrement incorrecte, contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, déjà cités, 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* déjà citée, 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* déjà cité.

[61] Encore une fois, une lecture, même sommaire, du rapport d'évaluation (pièce P-4), et de façon plus spécifique aux pages 10 et 11-A dudit rapport d'évaluation (pièce P-4), permet de constater que l'intimé a considéré des comparables situés dans un marché différent et très éloigné de la propriété sujette, soit à St-Jérôme et à Lafontaine, alors que la propriété sous étude est située à Ste-Agathe, sans apporter d'ajustements ou fournir d'explications pour justifier une telle façon de faire.

[62] On constate de plus que les baux n'ont pas été validés et que les conclusions ne sont pas motivées.

[63] Ce qui précède fait d'ailleurs l'objet de commentaires contenus dans le rapport de l'inspecteur du Service de l'inspection professionnelle remis au syndic plaignant dans le cadre de son enquête.

[64] Bien que l'on constate, sous la partie b) de ce quatrième chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du quatrième chef.

[65] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

[66] La partie c) du quatrième chef reproche à l'intimé, dans l'application de la méthode du revenu, d'avoir utilisé un taux de vacance de 12% sans le justifier ou encore l'expliquer et d'avoir indiqué aux pages 8 et 11-A de son rapport d'évaluation (pièce P-4) des superficies différentes pour le bâtiment de la propriété sujette, contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, déjà cités et, à défaut d'application de ces dispositions, d'avoir 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*, déjà citées, 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* déjà cité.

[67] Encore une fois, une lecture, même sommaire, du rapport d'évaluation (pièce P-4), et plus spécifiquement à la page 11-B dudit rapport d'évaluation (pièce P-4), permet de constater les gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du quatrième chef.

[68] Bien que l'on constate, sous la partie c) de ce quatrième chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du quatrième chef.

[69] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

[70] La partie d) de ce quatrième chef reproche à l'intimé, à l'étape de la corrélation, d'avoir mentionné retenir la valeur estimée par la méthode de parité (400 000 \$), alors qu'il a plutôt retenu 390 000 \$ (soit la valeur obtenue par l'application de la méthode du revenu), contrevenant ainsi aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, déjà cités et, à défaut d'application de ces dispositions, d'avoir 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* déjà citée, 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* déjà cité.

[71] Encore une fois, une lecture, même sommaire, du rapport d'évaluation (pièce P-4), et plus spécifiquement à la page 12 dudit rapport d'évaluation (pièce P-4), permet de constater les gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du quatrième chef.

[72] Bien que l'on constate, sous la partie d) de ce quatrième chef, le renvoi aux articles 3.02.06 et 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, de même qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités, le comité retient, à la suggestion du procureur du syndic plaignant, que c'est l'article 3.02.06 précité qui se rapproche le plus des gestes reprochés à l'intimé sous cette partie du quatrième chef.

[73] Afin d'éviter les condamnations multiples, comme il se doit et tel que l'affaire *Barreau c. Bélanger*, 2002, Q.C.T.P. 5 nous l'enseigne, l'intimé est reconnu coupable de l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie* précité et un arrêt conditionnel des procédures est prononcé en regard des infractions prévues à l'article 3.02.09 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et à l'article 59.2 du *Code des professions*, déjà cités.

LES REPRÉSENTATIONS CONJOINTES ET COMMUNES

[74] Tel qu'il l'avait annoncé au début de l'instruction et de l'audition de la présente plainte, le procureur du syndic plaignant rappelle que les représentations sur sanction sont conjointes et communes.

[75] Le procureur du syndic plaignant suggère sur chacun des chefs de la plainte et de chacune des parties d'iceux les sanctions suivantes :

Chef 1 a) :

Une amende de 1 000 \$;

Chef 1 b) :

Une amende de 1 000 \$;

Chef 1 c) :

Une amende de 1 000 \$;

Chef 2 a) :

Une amende de 1 000 \$;

Chef 2 b) :

Une amende de 2 000 \$;

Chef 2 c) :

Une amende de 1 000 \$;

Chef 3 a) :

Une réprimande;

Chef 3 b) :

Une réprimande;

Chef 4 a) :

Une réprimande;

Chef 4 b) :

Une réprimande;

Chef 4 c) :

Une réprimande;

Chef 4 d) :

Une réprimande;

[76] Le procureur du syndic plaignant suggère de plus que l'intimé supporte les entiers débours et qu'un délai de dix-huit (18) mois soit accordé à l'intimé pour payer à la fois les amendes et les débours au moyen de dix-huit (18) paiements mensuels égaux et consécutifs.

[77] Le procureur du syndic plaignant rappelle que l'intimé fait l'objet d'un antécédent disciplinaire pour des infractions qui s'apparentent à celles reprochées dans la présente plainte, tel que l'on peut le constater dans la décision du 17 juin 1998 (pièce P-5).

[78] L'intimé avait alors été condamné à payer une amende de 1 500 \$, le comité ayant, de plus, émis une recommandation au bureau pour l'obliger à suivre des cours en plus d'avoir limité son droit de pratique de façon à l'empêcher d'exercer des activités professionnelles visant l'évaluation, la préparation de rapports d'évaluation ou actes professionnels concernant des propriétés commerciales, tant et aussi longtemps que preuve n'aura pas été faite au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés qu'il a suivi et réussi les cours recommandés ou leurs équivalents (pièce P-5).

[79] De fait, comme le souligne le procureur du syndic plaignant, le Comité administratif de l'Ordre a imposé un stage de perfectionnement à l'intimé, tel qu'il appert d'un extrait du procès-verbal d'une réunion du Comité administratif de l'Ordre daté du 2 septembre 1999 (pièce P-7).

[80] Le 20 avril 2000, le Comité administratif de l'Ordre reconnaît que l'intimé a suivi les cours imposés dans le cadre de son stage de perfectionnement, un extrait du

procès-verbal du Comité administratif de l'Ordre daté du 20 avril 2000 (pièce P-8) constate ce qui précède.

[81] Cependant, malgré l'imposition du stage de perfectionnement, le 2 septembre 1999, par le Comité administratif et la reconnaissance par ce dernier des cours suivis dans le cadre de ce stage de perfectionnement, le 20 avril 2000 (pièce P-8), on constate que l'intimé a commis les infractions reprochées sous le chef 3 de la plainte en octobre 1999 et les infractions reprochées sous le chef 2 de la plainte en février 2000, les infractions reprochées sous le chef 1 en juin 2000 et les infractions reprochées sous le chef 4 en juillet 2000, de telle sorte que le Comité administratif a décidé d'imposer, le 1^{er} décembre 2001, à l'intimé, un nouveau stage de perfectionnement tout en limitant sa pratique et assujettissant ce stage de perfectionnement à la réussite d'un examen, le tout tel qu'il appert d'un extrait du procès-verbal de la réunion du Comité administratif de l'Ordre du 1^{er} décembre 2001 (pièce P-9).

[82] L'intimé ayant échoué l'examen à la fin de son stage de perfectionnement, le Comité administratif décide, le 31 janvier 2003, de prolonger le stage de perfectionnement de l'intimé jusqu'à la tenue de l'examen prévu en octobre 2003, tout en prolongeant la limitation d'exercice imposée à l'intimé le 1^{er} décembre 2001.

[83] La prolongation du stage de perfectionnement de l'intimé, associée à la prolongation de la limite d'exercice jusqu'à réussite de l'examen prévu le 1^{er} octobre 2003, s'ajoutent aux sanctions suggérées pour chacune des infractions prévues dans la présente plainte et le procureur du syndic plaignant conclut en ce que ces sanctions, associées à la prolongation du stage et la prolongation de la limite d'exercice de l'intimé

jusqu'à réussite de l'examen prévu le 1^{er} octobre 2003, devraient avoir un effet dissuasif auprès de l'intimé pour empêcher toute récidive de ce dernier.

[84] Appelé à commenter les suggestions du procureur du syndic plaignant, l'intimé souscrit à celles-ci tout en expliquant et commentant le contexte dans lequel les gestes qui lui sont reprochés ont été commis afin d'en mitiger la gravité.

[85] Il affirme sa bonne foi et sa ferme intention d'apporter, pour l'avenir, les correctifs qui s'imposent.

[86] L'intimé soumet en conclusion que le délai de dix-huit (18) mois suggéré par le procureur du syndic plaignant pour acquitter les amendes et les débours soit porté à vingt-quatre (24) mois.

[87] Le procureur du syndic plaignant s'en remet, sur cet aspect, à la discrétion du comité.

DISCUSSION

[88] De l'ensemble de la preuve et des représentations, le comité retient que c'est principalement le cumul des nombreuses erreurs que l'on retrouve dans les rapports d'évaluation confectionnés par l'intimé (pièces P-1, P-2, P-3 et P-4) qui a motivé le syndic plaignant à porter plainte contre l'intimé dans le présent dossier.

[89] En d'autres termes, les infractions reprochées prises isolément auraient pu faire l'objet de recommandations ou d'avertissements de la part du syndic plaignant.

[90] Cependant, force est de constater que l'intimé manifeste un laxisme surprenant et étonnant dans la confection de ses rapports d'évaluation (pièces P-1, P-2, P-3 et P-4).

[91] Cela n'a pas sa raison d'être.

[92] En effet, la préparation et la confection d'un rapport d'évaluation est l'un des actes les plus importants posés par l'évaluateur agréé dans l'exercice de sa profession.

[93] Il est essentiel que semblable rapport d'évaluation soit préparé et confectionné avec soin, et dont le contenu soit suffisamment précis pour éviter toute ambiguïté et confusion.

[94] Ce faisant, on s'assure de permettre au lecteur une meilleure compréhension du rapport d'évaluation.

[95] Tenant compte de la prolongation du stage de perfectionnement et de la limite d'exercice imposée à l'intimé par le comité administratif de l'Ordre et ce, jusqu'à réussite de l'examen prévu en octobre 2003, les suggestions communes et conjointes des parties, à titre de sanction, emportent l'adhésion du comité.

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

[97] De l'avis du comité, ces sanctions sont justes et raisonnables dans les circonstances.

[98] C'est pourquoi, il y sera fait droit, tel que ci-après prévu.

[99] Le comité tient enfin compte des représentations particulières de l'intimé en regard du délai requis pour le paiement des amendes et des débours en accordant à ce dernier un délai de vingt (20) mois pour acquitter ces amendes et débours.

DÉCISION

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ, UNANIMEMENT, IMPOSE À L'INTIMÉ:

Sous le chef 1 a) :

Une amende de 1 000 \$;

Sous le chef 1 b) :

Une amende de 1 000 \$;

Sous le chef 1 c) :

Une amende de 1 000 \$;

Sous le chef 2 a) :

Une amende de 1 000 \$;

Sous le chef 2 b) :

Une amende de 2 000 \$;

Sous le chef 2 c) :

Une amende de 1 000 \$;

Sous le chef 3 a) :

Une réprimande;

Sous le chef 3 b) :

Une réprimande;

Sous le chef 4 a) :

Une réprimande;

Sous le chef 4 b) :

Une réprimande;

Sous le chef 4 c) :

Une réprimande;

Sous le chef 4 d) :

Une réprimande;

CONDAMNE l'intimé au paiement de tous les débours;

ACCORDE à l'intimé pour le paiement des amendes et des débours un délai de vingt (20) mois, l'intimé devant acquitter l'amende et les débours au moyen de vingt (20) versements mensuels égaux et consécutifs.

Me Jean Pâquet, président

M. Jean-Luc Bélanger, É.A., membre

Mme Michèle Leroux, É.A., membre

Me Sylvain Généreux
Procureur de la partie plaignante

Date d'audience : 17 juin 2003