

# COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2003-039

DATE : 7 MAI 2004

---

LE COMITÉ : Me JEAN PÂQUET	Président
M. JEAN-PIERRE GAGNON, 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.

**MONSIEUR FRANÇOIS GRENON, évaluateur agréé**

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

---

Me Sylvain Généreux agit pour le syndic plaignant.

Me Sophie Bourque agit pour l'intimé.

### LA PLAINTÉ

[1] Dans le présent dossier, l'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire dont les deux (2) chefs d'infraction sont ainsi libellés :

« 1. À St-Eustache, entre le 6 janvier 1997 et le 25 mai 1998, dans le cadre de l'évaluation des immeubles suivants :

- 130 à 134 Willibrord à Verdun;
- 1416 à 1420 Bourbonnière à Montréal;
- 2260 à 2266 Cuvillier à Montréal;

- 1430 à 1438 D'Orléans à Montréal;
- 2103 à 2109 Nicolet à Montréal;
- 1832 à 1836 Théodore à Montréal;

l'intimé a négligé de procéder à ses propres vérifications et s'est fondé sur les informations et représentations incorrectes de monsieur Christian St-Jules eu égard à la condition et à la valeur de ces immeubles pour conclure, dans les rapports d'évaluation qu'il a rédigés, à des valeurs supérieures à celles auxquelles il aurait dû en arriver, amenant de ce fait la Banque de Montréal à consentir, pour chacun de ces immeubles, un prêt hypothécaire d'un montant supérieur à celui qu'elle aurait normalement consenti.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 3.02.06 et 3.05.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés. »

- [2] L'instruction et l'audition de cette plainte disciplinaire ont eu lieu le 14 avril 2004.
- [3] Dès le début de l'instruction et de l'audition de cette plainte, l'intimé enregistre un plaidoyer de culpabilité sous les deux (2) chefs de la plainte telle que portée.
- [4] Le comité, séance tenante et unanimement, déclare l'intimé coupable sous les deux (2) chefs de la plainte telle que portée.

### **LES CIRCONSTANCES ENTOURANT LA COMMISSION DES INFRACTIONS REPROCHÉES**

- [5] Les procureurs des parties font alors part de leur intention de procéder immédiatement à leurs représentations sur sanction qu'ils annoncent comme étant communes et conjointes.
- [6] Avant de ce faire cependant, les procureurs des parties décrivent brièvement les circonstances entourant la commission des infractions reprochées à l'intimé.

[7] C'est ainsi qu'il est révélé qu'entre le 6 janvier 1997 et le 25 mai 1998, l'intimé a, sur la foi d'informations et représentations incorrectes émanant de Christian St-Jules, conclu, dans les rapports d'évaluation qu'il a rédigés, à des valeurs supérieures à celles auxquelles il aurait dû en arriver.

[8] À cette époque, l'intimé en est à ses premières années de pratique et a, de fait, été manifestement victime de manœuvres dolosives et frauduleuses dudit Christian St-Jules, qui l'a volontairement et malicieusement induit en erreur.

[9] Ce dernier, fraudeur professionnel, selon les représentations des procureurs des parties, contre qui des procédures criminelles ont été engagées et qui ont mené à sa culpabilité, opérait de la façon suivante.

[10] Procédant à l'acquisition d'immeubles délaissés ou en reprise de financement, il « maquillait » les immeubles ainsi acquis en procédant à de menus travaux cachant les imperfections des immeubles acquis notamment au moyen de peinture, allant même jusqu'à signer de faux contrats de baux avec de faux locataires pour justifier une évaluation supérieure à la valeur réelle desdits immeubles.

[11] Beau parleur, Christian St-Jules, par ses manœuvres, a ainsi convaincu l'intimé, devenu son instrument, à conclure dans les rapports d'évaluation que ce dernier a rédigés, à des valeurs supérieures à celles auxquelles il aurait dû en arriver, amenant ainsi la Banque de Montréal à consentir pour ces divers rapports d'évaluation, des prêts hypothécaires d'un montant supérieur à ceux qu'elle aurait normalement consentis.

[12] Les procureurs des parties ont conjointement représenté que l'intimé a toujours agi de bonne foi, sans intentions malicieuses et qu'au surplus, il n'a jamais retiré

quelque avantage ou bénéfice personnel en regard des rapports d'évaluation qu'il a ainsi réalisés.

[13] L'intimé a de plus, selon les représentations communes des procureurs des parties, bien collaboré à l'enquête du syndic et reconnu sa culpabilité aux gestes qui lui étaient reprochés.

### **LES REPRÉSENTATIONS CONJOINTES ET COMMUNES DES PROCUREURS DES PARTIES**

[14] Tenant compte des circonstances particulières entourant la commission des infractions reprochées à l'intimé, tout en reconnaissant la gravité objective des gestes reprochés, les procureurs des parties suggèrent à titre de sanction une période de radiation temporaire qu'ils fixent à trois (3) mois pour chacun des chefs de la plainte.

[15] Les procureurs des parties suggèrent de plus que les périodes de radiation temporaire soient servies concurremment.

[16] Les procureurs des parties ajoutent de plus qu'en conformité de l'article 156 du *Code des professions*, un avis de la présente décision soit publié dans un journal circulant dans le lieu où l'intimé a son domicile professionnel.

[17] Les procureurs des parties concluent enfin en ce que les entiers débours soient supportés par l'intimé.

**DISCUSSION**

[18] Les gestes reprochés à l'intimé contreviennent au dispositif des articles 3.02.06 et 3.05.02 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, que le comité croit utile de reproduire ci-après :

**Article 3.02.06**

« L'évaluateur doit s'abstenir d'exprimer une opinion ou de donner des conseils contradictoires ou incomplets. A cette fin, il doit chercher à avoir une connaissance complète des faits avant de donner une opinion ou un conseil. »

**Article 3.05.02**

« L'évaluateur doit ignorer toute intervention d'un tiers qui pourrait influencer sur l'exécution de ses devoirs professionnels au préjudice de son client et, si nécessaire dans l'intérêt de son client, l'aviser d'une telle intervention. »

[19] Les deux (2) articles précités sont contenus dans la section III du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* traitant des devoirs et obligations envers le client.

[20] De façon plus spécifique, ces deux (2) articles sont reliés aux devoirs d'intégrité, d'indépendance et de désintéressement des évaluateurs agréés dans l'exercice de leur profession.

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

[22] De fait, ils sont au cœur même de la profession.

[23] Cependant, les circonstances entourant la commission des infractions reprochées, telles que décrites par les procureurs des parties, nous imposent à

reconnaître que l'intimé, vraisemblablement un peu naïf, a été victime d'une machination criminelle dont il a été sans intentions malhonnêtes, l'instrument.

[24] L'intimé, par ailleurs, ne fait l'objet d'aucun antécédents disciplinaires.

[25] Sa conduite depuis les événements reprochés, soit en 1998 jusqu'à ce jour, est sans reproche.

[26] Par la voix de sa procureure, l'intimé fait valoir qu'il a tiré une grande leçon de ces événements et que sa pratique est aujourd'hui plus vigilante.

[27] En d'autres termes, on doit conclure que l'on ne l'y reprendra plus et que, par voie de conséquence, les chances de récidive apparaissent minces.

[28] L'intimé a par ailleurs bien collaboré à l'enquête du syndic et a enregistré un plaidoyer de culpabilité.

[29] C'est pourquoi, la recommandation de périodes de radiation temporaire suggérée par les procureurs des parties à titre de sanction emporte l'adhésion du comité.

[30] Ces périodes de radiation temporaire seront de trois (3) mois.

[31] Elles seront servies concurremment.

[32] Conformément à l'article 156 du *Code des professions*, un avis de cette décision sera publié dans un journal circulant dans le lieu où l'intimé a son domicile professionnel.

[33] Enfin, l'intimé devra supporter les entiers débours.

[34] Ces sanctions sont justes, raisonnables et appropriées dans les circonstances.

[35] Elles ont au surplus le mérite de rencontrer les objectifs d'exemplarité pour la profession et de protection du public.

### **DÉCISION**

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

**Pour l'infraction prévue à l'article 3.02.06 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* :**

Une période de radiation temporaire d'une durée de trois (3) mois;

**Pour l'infraction prévue à l'article 3.05.02 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* :**

Une période de radiation temporaire d'une durée de trois (3) mois;

Ces périodes de radiation temporaire seront servies concurremment.

Un avis de cette décision devra être publié par le secrétaire du comité de discipline dans un journal circulant dans le lieu où l'intimé a son domicile professionnel.

L'intimé devra de plus supporter les entiers débours.



---

Me JEAN PAQUET, président



---

M. JEAN-PIERRE GAGNON, É.A.



---

Mme MICHÈLE LEROUX, É.A.

Me Sylvain Généreux  
Procureur de la partie plaignante

Me Sophie Bourque  
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 14 avril 2004