

COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2007-044

DATE : 15 mars 2007

LE COMITÉ : Me JEAN PÂQUET	Président
M. SYLVAIN BERNÈCHE, É.A.	Membre
M. DONALD PRÉVOST, É.A.	Membre

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

Partie plaignante

c.

GILLES LABRECQUE, évaluateur agréé

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

Me Sylvain Généreux agit pour le syndic plaignant.

Me Réal Bélanger agit pour l'intimé.

LA PLAINTÉ

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

1. À Sherbrooke, entre octobre 2004 et décembre 2005, l'intimé a rendu, dans le dossier de monsieur Raymond Audy (sai-m-042254-9811), des services professionnels qui ne respectaient pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art et cela, tant dans la rédaction de son rapport que dans le témoignage d'expert qu'il a rendu devant le Tribunal administratif du Québec.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4 du Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés.

2. À Sherbrooke, entre novembre 2005 et juin 2006, l'intimé a rendu, dans le dossier de monsieur Douglas Nelson (sai-m-042208-9810), des services professionnels qui ne respectaient pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art et cela, tant dans la rédaction de son rapport que dans le témoignage d'expert qu'il a rendu devant le Tribunal administratif du Québec.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4 du Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés.

3. À Sherbrooke, entre novembre 2005 et juin 2006, l'intimé a rendu, dans le dossier Les fermes Nelsondale s.e.n.c. (sai-m-042218-9810), des services professionnels qui ne respectaient pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art et cela, tant dans la rédaction de son rapport que dans le témoignage d'expert qu'il a rendu devant le Tribunal administratif du Québec.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4 du Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés.

4. À Sherbrooke, entre août 2004 et juillet 2005, l'intimé a rendu, dans le dossier Marjean inc. (sai-m-065130-0102), des services professionnels qui ne respectaient pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art et cela, tant dans la rédaction de son rapport que dans le témoignage d'expert qu'il a rendu devant le Tribunal administratif du Québec.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4 du Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés.

5. À Sherbrooke, entre décembre 2005 et mai 2006, l'intimé a rendu, dans le dossier de madame Lucille Fontaine (sai-m-085622-0307), des services professionnels qui ne respectaient pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art et cela, tant dans la rédaction de son rapport que dans le témoignage d'expert qu'il a rendu devant le Tribunal administratif du Québec.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4 du Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés.

6. À Sherbrooke, entre juillet 2003 et mars 2005, l'intimé a rendu, dans le dossier Lauréat Richard inc. (sai-m-063434-0012), des services professionnels qui ne respectaient pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art et cela, tant dans la rédaction de son rapport que dans le témoignage d'expert qu'il a rendu devant le Tribunal administratif du Québec.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4 du Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés.

7. À Sherbrooke, entre novembre 2001 et février 2004, l'intimé a rendu, dans le dossier de mesdames Christiane Lamothe et Danièle Longpré (sai-m-059542-0006) des services professionnels qui ne respectaient pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art et cela, tant dans la rédaction de son rapport que dans le témoignage d'expert qu'il a rendu devant le Tribunal administratif du Québec.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4 du Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés.

8. À Sherbrooke, en décembre 2002, l'intimé a rédigé dans le dossier de monsieur Marcel Thibault (10 rue Versailles), un rapport qui ne respectait pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4 du Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés.

EN CONSÉQUENCE, QU'IL PLAISE AU COMITÉ DE DISCIPLINE :

1. **D'ACCUEILLIR** la présente plainte;
2. **DE DÉCLARER** l'intimé coupable des infractions reprochées;
3. **D'IMPOSER** à l'intimé les sanctions jugées opportunes et équitables dans les circonstances;
4. **DE CONDAMNER** l'intimé au paiement des déboursés prévus au Code des professions.

[2] L'instruction et l'audition de cette plainte disciplinaire ont été tenues le 26 janvier 2007.

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

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

[5] Les procureurs des parties annoncent alors leur intention de procéder à leurs représentations sur sanction qu'ils annoncent communes et conjointes.

[6] Avant de ce faire, cependant, les procureurs des parties entendent procéder à leur preuve respective.

[7] Ce qui fut fait.

LA PREUVE

[8] Le comité a entendu successivement les témoignages d'Alain Garand, évaluateur agréé, en sa qualité de syndic correspondant de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, et de l'intimé.

[9] Les témoignages de ceux-ci, associés à une importante preuve documentaire (pièces P-1 à P-16) constituée principalement des rapports d'évaluation de l'intimé en relation avec chacun des chefs de la plainte et de décisions du Tribunal administratif du Québec (TAQ) commentant les interventions de l'intimé à titre d'expert pour chacun de ces rapports, constituent l'essentiel de la preuve dans le présent dossier.

MISE EN SITUATION

[10] C'est à la demande du syndic plaignant qu'Alain Garand, évaluateur agréé, agit à titre de syndic correspondant au regard de la présente plainte.

[11] De fait, c'est en avril 2006 qu'Alain Garand, évaluateur agréé, débute son enquête.

[12] Le syndic plaignant lui avait préalablement transmis la demande d'enquête formulée par Marcel Thibault, requérant le syndic plaignant d'enquêter sur la conduite

professionnelle de l'intimé au regard du rapport d'évaluation réalisé par ce dernier pour sa propriété.

[13] Le syndic correspondant avait de plus reçu deux (2) décisions du Tribunal administratif du Québec (TAQ) commentant le travail de l'intimé au regard de ses interventions auprès du Tribunal à titre de témoin expert, décisions portées à l'attention du syndic plaignant par les évaluateurs agréés Louise Savoie et Gérald Savary.

[14] Le syndic correspondant explique que dans le cadre de son enquête, il a fait une recherche pour trouver d'autres décisions du Tribunal administratif du Québec (TAQ) où l'intimé aurait agi à titre de témoin expert.

[15] Ses recherches devaient le mener au dépôt des huit (8) chefs de la présente plainte, chacun de ces chefs reprochant à l'intimé de ne pas avoir respecté les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art et ce, tant dans la rédaction de ses rapports d'évaluation que dans les témoignages d'expert qu'il a rendus devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ).

[16] C'est dans ce contexte que la présente plainte a été portée contre l'intimé.

REPRÉSENTATIONS COMMUNES ET CONJOINTES

[17] Invoquant notamment la gravité objective des gestes reprochés à l'intimé sous chacun des chefs de la plainte, le procureur du syndic plaignant suggère les sanctions ci-après décrites, et auxquelles souscrit le procureur de l'intimé, sous chacun des chefs de la plainte.

[18] C'est ainsi que pour chacun des huit (8) chefs de la plainte, le procureur de l'intimé suggère une sanction relevant de la nature d'une suspension de trois (3) ans du droit de l'intimé d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation, conformément à l'article 156 g) du *Code des professions*.

[19] Le procureur de l'intimé suggère de plus qu'une recommandation soit faite au Bureau de l'Ordre afin d'obliger l'intimé à compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation, conformément à l'article 160 du *Code des professions*.

[20] Le procureur de l'intimé suggère de plus que ce dernier soit condamné au paiement des entiers débours.

[21] Là s'arrêtent cependant les représentations communes et conjointes.

[22] En effet, les procureurs des parties ne s'entendent pas sur la décision qu'aurait à prendre le comité au regard de la publication de l'avis prévu à l'article 156 du *Code des professions*, si tant est que la suspension de trois (3) ans du droit de l'intimé d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation emportait l'aval du comité.

[23] De façon plus spécifique, le procureur du syndic plaignant fait état de la règle générale qui favorise la publication de l'avis prévu à l'article 156 du *Code des professions*, mais s'en remet à la discrétion du comité, alors que le procureur de l'intimé argue qu'il n'y a pas lieu, dans le présent dossier, de procéder à semblable publication, si tant est que la suggestion, à titre de sanction, d'une suspension de trois (3) ans du droit de l'intimé d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation emportait l'aval du comité.

[24] À ce chapitre, le procureur de l'intimé rappelle que ce dernier ne fait l'objet d'aucun antécédents disciplinaires, qu'il a bien collaboré à l'enquête du syndic et que la suspension du droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation ne constituant que 10% de l'ensemble de la pratique de l'intimé, ce dernier subirait un effet néfaste d'une semblable publication au regard de ses autres activités professionnelles.

[25] Au soutien de ses représentations, le procureur de l'intimé cite l'autorité suivante :

- *Malouin c. Notaires*, 2002 QCTP 015.

DISCUSSION

[26] Les gestes reprochés à l'intimé contreviennent aux dispositions de l'article 4 du *Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés*, que le comité croit utile de reproduire ci-après :

Article 4

« L'évaluateur doit exercer sa profession en respectant les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art. »

[27] Cet article est contenu dans la section I du chapitre II dudit Code traitant des devoirs envers les clients, la profession et le public.

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

[29] Le témoignage du syndic correspondant associé à la preuve documentaire permettent de constater que les rapports d'évaluation de l'intimé, sous chacun des chefs de la plainte, présentent de sérieuses lacunes.

[30] De façon générale, chacun des rapports d'évaluation de l'intimé, pour chacun des chefs de la plainte, fait état d'un manque de clarté au niveau de la méthodologie.

[31] Les rapports d'évaluation font de plus état d'un manque d'analyse dans les techniques utilisées.

[32] On y constate un manque d'analyse des ventes indiquées à chacun des rapports.

[33] On y constate de plus le rejet de certaines méthodes d'évaluation sans explication.

[34] On constate enfin l'absence de réconciliation des méthodes d'évaluation utilisées dans chacun des rapports.

[35] Ces constats, communs à chacun des rapports d'évaluation auxquels réfèrent les chefs de la plainte, contreviennent notamment aux normes de pratique professionnelle suivantes :

Norme 2 règle 2.3 élément 8

« TRAITEMENT DE L'INFORMATION, DE LA PROCÉDURE SUIVIE ET DU RAISONNEMENT DE L'ÉVALUATEUR

Dans le rapport narratif complet, l'évaluateur doit décrire les informations qu'il a retenues, exposer le processus d'évaluation et le raisonnement au soutien de ses analyses, de son opinion et de sa conclusion de la valeur de l'immeuble.

Dans le rapport abrégé, l'évaluateur n'est pas tenu de décrire cette triple opération mais il est tenu de la résumer. Dans le rapport de mise à jour, l'évaluateur doit simplement faire référence au processus d'évaluation suivi, mentionner sa conclusion de la valeur et indiquer à son client l'existence d'un dossier complet d'informations à son bureau à la base de sa conclusion de la valeur. Un tel dossier doit équivaloir au contenu d'un rapport narratif complet et quelque soit la forme du rapport, il doit être mis à la disposition du client pour consultation. »

Norme 2 règle 2.3 élément 10

« REJET D'UNE MÉTHODE TRADITIONNELLE

Dans le rapport narratif complet ou rapport abrégé, l'évaluateur doit expliquer et justifier le rejet de l'une ou de deux méthodes d'évaluation traditionnellement reconnues.

Son obligation, sous cet angle, est moins étendue dans le rapport de mise à jour où l'évaluateur est simplement tenu de mentionner le rejet de l'une ou plusieurs de ces méthodes. »

[36] Mais il y a plus.

[37] En effet, les décisions du Tribunal administratif du Québec (TAQ) commentent ainsi les interventions de l'intimé dans son rôle de témoin expert:

Sous le premier chef

Hydro-Québec c. Raymond Audy, SAI-M-042254-9811, 1^{er} décembre 2005 (pièce P-3)

« Le Tribunal est ébahi de se voir présenter une telle argumentation par le biais d'un expert en évaluation, évaluateur agréé par surcroît. Les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec l'ont pourtant habitué à plus de rigueur.

...

Le Tribunal ne peut passer sous silence son étonnement de se voir présenter de tels éléments de réclamation par le biais d'un expert en évaluation. La crédibilité du témoin est ici sérieusement mise en doute.

...

Dans le présent dossier d'expropriation, la crédibilité du témoin fut mise en doute, au point où l'expertise déposée sous EE-5 fut mise de côté, elle ne fut d'aucune utilité pour le Tribunal. À titre d'exemple, la réclamation pour perte de valeur aux bâtiments est soumise, sans aucune preuve, l'expert a témoigné de l'impossibilité de valider le quantum des dommages allégués. Pourtant, le rapport EA-18 soumis par la partie expropriante démontre hors de tout doute que l'exercice est possible.

Le rapport EE-5 ne fut d'aucune utilité parce qu'il contient notamment des postes de réclamation qui furent soumis, de l'aveu même de l'expert, par complaisance envers son client. L'expert Labrecque a fait siennes les doléances de toute nature de la partie expropriée, sans discernement. Indubitablement, il n'était pas au service de la justice lors de la préparation de son expertise et n'a donc pas tenu son rôle d'expert comme il se doit. »

Sous le deuxième chef

Hydro-Québec c. Douglas Nelson, SAI-M-042208-9810, 16 juin 2006, 2006 QCTAQ 0668 (pièce P-5)

« Monsieur Labrecque a effectué une étude à l'envers et à l'encontre des règles les plus élémentaires en évaluation immobilière.

...

À ce sujet, le Tribunal a été à même de constater la piètre qualité de ce travail.

En effet, envers et à l'encontre de toutes les règles les plus élémentaires en évaluation immobilière, monsieur Labrecque a d'abord établi ses résultats pour ensuite tenter d'en établir la preuve par quelque moyen que ce soit, quelque peu « orthodoxes » qu'ils soient.

A-t-il reçu une commande à cet effet ou a-t-il agi de son propre chef, toujours est-il que la médiocrité du résultat est évidente. »

Sous le troisième chef

Hydro-Québec c. Les fermes Nelsondale S.E.N.C., SAI-M-042218-9810, 16 juin 2006, 2006 QCTAQ 0677 (pièce P-7)

« Monsieur Labrecque a procédé envers et à l'encontre des règles les plus élémentaires en évaluation immobilière, en ce qu'il a décidé dans un premier temps qu'une perte de valeur existait.

...

À ce sujet, le Tribunal a été à même de constater la piètre qualité de ce travail.

En effet, envers et à l'encontre de toutes les règles les plus élémentaires en évaluation immobilière, monsieur Labrecque a d'abord établi ses résultats pour ensuite tenter d'en établir la preuve par quelque moyen que ce soit, quelque peu « orthodoxes » qu'ils soient. »

Sous le quatrième chef

Hydro-Québec c. Marjean inc., SAI-M-065130-0102, 13 juillet 2005, (pièce P-9)

« Le rapport de monsieur Labrecque est basé sur des données non vérifiées ni validées d'aucune façon; tant son rapport que son témoignage sont truffés d'affirmations sans fondement. C'est comme si l'expert avait préparé son rapport en vase clos sans égard à la réalité. Il ne parle à aucun moment dans son rapport de la présence et de l'incidence de zone inondable. Les transactions retenues aux fins de comparaison ne furent l'objet d'aucun ajustement relativement à leur date de vente respective par rapport à la date d'évaluation, ni à l'égard de leur localisation respective hors des zones inondables, les services municipaux en place. Il n'a pas été tenu en compte que ces transactions se sont effectuées dans un développement en évolution versus du terrain en attente de développement dont l'expropriée témoigne elle-même que la demande est inexistante.

À tous égards, l'expert n'a aucunement complété l'application de la technique de parité tel que prescrit par son ordre professionnel. Il s'agit d'un rapport dont les conclusions sont le lot de nombreuses hypothèses non validées par la preuve, d'une analyse paritaire déficiente. Les conclusions de ce rapport représentent plutôt une valeur probable pour un terrain situé n'importe où sauf sur l'héritage de la partie expropriée.

...

La crédibilité du témoin est entachée au point où le Tribunal ne croit plus à aucune information ni calcul de ce que l'on retrouve sous EE-3. Voilà pourquoi l'expertise déposée sous EE 3 a donc été rapidement mise de côté, elle ne fut d'aucune utilité pour le Tribunal. »

Sous le cinquième chef

Procureur général du Québec/Ministre des Transports c. Lucille Fontaine, SAI-M-085622-0307, 17 mai 2006 (pièce P-11)

« Lors de son témoignage, et particulièrement en contre-interrogatoire, le témoin fut appelé à faire de multiples et innombrables corrections à son rapport. Cet exercice a ceci de particulier qu'il a prolongé la durée de l'audition en plus de démontrer que la somme des erreurs ne conduit nullement à un résultat probant.

...

L'expert, de façon générale, a procédé à des ajustements spectaculaires qui n'ont aucun fondement en doctrine immobilière. »

Sous le sixième chef

Hydro-Québec c. Lauréat Richard inc., SAI-M-063434-0012, 7 mars 2005 (pièce P-13)

« Le Tribunal ne peut donc retenir la valeur de l'emprise expropriée, telle qu'établie par cet expert, parce que son analyse repose sur un raisonnement erroné.

...

Restent les honoraires professionnels. Les frais pour arpentage s'élèvent à 793,67 \$ et le Tribunal les accorde. Toutefois, pour ce qui est des honoraires de l'évaluateur Labrecque, le Tribunal n'a d'autre choix que de les réduire substantiellement puisque, non seulement son rapport n'a été d'aucune utilité au Tribunal, mais son étude de la valeur est basée sur des prémisses erronées, contraires à la doctrine et la science de l'évaluation. Le Tribunal lui accorde 4 000 \$ pour couvrir ses frais. »

Sous le septième chef

Ville de Magog c. Christiane Lamothe et Danièle Longpré, SAI-M-059542-0006, 24 février 2004 (pièce P-15)

« Le Tribunal n'approuve pas les méthodes employées par les évaluateurs pour former leurs opinions. Une indemnité du genre ne s'apprécie pas à partir du revenu net mais du revenu brut, car, dans l'équation, le coût d'opération est une constante. Ce qu'il faut remettre à la personne expropriée est ce qu'elle a manqué pour faire face au coût encouru par l'exploitation de l'immeuble, soit le manque à gagner brut. Prendre ce coût en considération de façon détaillée, comme les évaluateurs ont fait, est un travail fastidieux et inutile. De plus, le risque d'erreur est grand, comme monsieur Labrecque l'a si bien démontré en comptabilisant des dépenses sur une période différente de celle couverte par les revenus. »

Sous le huitième chef

Il n'y a pas de semblable décision du Tribunal administratif du Québec (TAQ) sous ce huitième chef.

[38] Il ressort de l'ensemble de ce qui précède que la pratique de l'intimé en matière d'expropriation a besoin d'un sérieux coup de barre.

[39] Rarement a-t-on vu des commentaires aussi explicites émanant d'un Tribunal sur le travail d'un professionnel.

[40] Le comité s'est par ailleurs interrogé sur la qualité des autres activités professionnelles de l'intimé.

[41] Interpellé à ce chapitre, le procureur du syndic plaignant rassure le comité en affirmant que l'intimé fait ou fera sous peu l'objet d'une inspection professionnelle.

[42] C'est pourquoi, les suggestions communes et conjointes des parties emportent l'aval du comité.

[43] L'intimé se verra donc imposer une suspension de trois (3) ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation, conformément à l'article 156 g) du *Code des professions* sous chacun des chefs de la plainte.

[44] Le comité recommandera de plus au Bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés d'obliger l'intimé à compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation.

[45] Cette recommandation vaudra aussi pour chacun des chefs de la plainte.

[46] L'intimé sera de plus condamné au paiement des entiers débours.

[47] Ces sanctions sont justes et appropriées dans les circonstances.

[48] Elles tiennent compte non seulement des représentations communes et conjointes des procureurs des parties qui affirment, au surplus, que celles-ci sont le fruit de longs pourparlers entre eux, mais aussi du fait que l'intimé ne fait l'objet d'aucun antécédents disciplinaires et qu'il a bien collaboré à l'enquête du syndic.

[49] Ces sanctions ont de plus le mérite d'empêcher la récidive auprès de l'intimé et de rencontrer les objectifs d'exemplarité pour la profession et de protection du public.

[50] Quant à la publication de l'avis prévue à l'article 156 du *Code des professions*, le comité décide qu'un semblable avis sera publié.

[51] En effet, rien dans le présent dossier ne permet de conclure à des circonstances exceptionnelles militant en faveur de la non publication d'un avis de la présente décision.

[52] Ce faisant, le comité fait siens les propos du Tribunal des professions dans l'affaire *Lambert c. Infirmières (Ordre professionnel)* rendue le 10 décembre 1997, dans le dossier portant le numéro 540-07-000007-971 :

« Il est d'intérêt public que soient connues les décisions des comités de discipline dans des cas semblables au présent dossier. Il faut que le public sache que le système fonctionne pour assurer sa protection, ce qui est le but du droit disciplinaire. En l'espèce, la plainte a été portée à la connaissance du public; il faut compléter l'exercice et en faire connaître le dénouement ».

DÉCISION

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ, UNANIMENT :

Sous le premier chef :

IMPOSE à l'intimé une suspension de trois (3) ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation;

RECOMMANDE au Bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés d'obliger l'intimé de compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation;

Sous le deuxième chef :

IMPOSE à l'intimé une suspension de trois (3) ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation;

RECOMMANDE au Bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés d'obliger l'intimé de compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation;

Sous le troisième chef :

IMPOSE à l'intimé une suspension de trois (3) ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation;

RECOMMANDE au Bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés d'obliger l'intimé de compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation;

Sous le quatrième chef :

IMPOSE à l'intimé une suspension de trois (3) ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation;

RECOMMANDE au Bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés d'obliger l'intimé de compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation;

Sous le cinquième chef :

IMPOSE à l'intimé une suspension de trois (3) ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation;

RECOMMANDE au Bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés d'obliger l'intimé de compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation;

Sous le sixième chef :

IMPOSE à l'intimé une suspension de trois (3) ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation;

RECOMMANDE au Bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés d'obliger l'intimé de compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation;

Sous le septième chef :

IMPOSE à l'intimé une suspension de trois (3) ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation;

RECOMMANDE au Bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés d'obliger l'intimé de compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation;

Sous le huitième chef :

IMPOSE à l'intimé une suspension de trois (3) ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation;

RECOMMANDE au Bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés d'obliger l'intimé de compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation;

DÉCIDE qu'un avis de la présente décision sera publié dans un journal circulant dans le lieu où l'intimé a son domicile professionnel, conformément à l'article 156 du *Code des professions*;

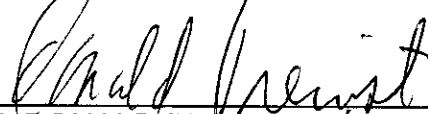
CONDAMNE l'intimé au paiement des entiers débours, y incluant les frais de publication de l'avis de la présente décision.



Me JEAN PAQUET, président



M. SYLVAIN BERNECHE, É.A., membre



M. DONALD PREVOST, É.A., membre

Me Sylvain Généreux
Procureur du plaignant

Me Réal Bélanger
Procureur de l'intimé

Date d'audience : 26 janvier 2007