L'AlinÉA

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Nouvelles normes déontologiques pour l'exercice de la profession en société

/ 3

/12
NOVEMBRE Volume 9_numéro 3

Avant-goût

À LA UNE

/ 3 Nouvelles normes déontologiques pour l'exercice de la profession en société

/ 5 Aviser les clients conformément à l'art. 12 du *Règlement sur l'exercice de la profession d'évaluateur agréé en société*

À BORD

/ 7 La révision du champ d'exercice de la profession d'évaluateur agréé : les travaux se poursuivent

/ 8 La présidente de l'Ordre fait une présentation remarquée à la FQM

/ 9 La SCHL et *Emili* : l'Ordre se prononce publiquement

L'AVIS

/ 10 Conseil de discipline : décision rendue

/ 10 Attention! Risque de fraude

/ 11 Qu'on se le dise : les stagiaires et les ex-membres ne sont pas des É.A.!

À L'AGENDA

/ 12 Programme de formation continue 2012-2013

ATTENTION

/ 14 La Cour du Québec confirme : « *L'utilisation d'un titre professionnel est une question d'ordre public*. »

L'AVENIR

/ 16

AUXILIAIRE

/ 17 Quelques astuces sur l'assurance habitation et l'assurance automobile

L'AMALGAME

/ 18

L'ANNUAIRE

/ 20

Nouvelles normes déontologiques pour l'exercice de la profession en société

Le *Règlement sur l'exercice de la profession d'évaluateur agréé en société,* entré en vigueur le 29 mars 2012, a entraîné quelques modifications au *Code de déontologie des membres de l'OEAQ* (le « ***Code de déontologie*** ») visant à adapter les normes déontologiques à l'exercice en société[1]. Ces normes déontologiques visent, notamment, les obligations d'indépendance professionnelle et d'intégrité, le conflit d'intérêts, le secret professionnel, etc. Certaines d'entre elles méritent une attention particulière.

Responsabilité de l'évaluateur agréé exerçant sa profession au sein d'une société

L'évaluateur agréé demeure responsable de tous les actes professionnels qu'il peut déléguer à son employé, stagiaire, secrétaire ou tout autre mandataire. Ce principe s'applique lorsqu'il exerce en société.

L'É.A. doit s'assurer que toute personne qui collabore avec lui au sein d'une société (à l'exception d'un autre É.A.) ainsi que la société elle-même respectent à tous égards le *Code des professions* et les règlements de l'Ordre (art. 1.1. du *Code de déontologie*).

Il ne peut, par exemple, exclure ou limiter sa responsabilité en invoquant la responsabilité de sa société (art. 32 du *Code de déontologie*).

L'évaluateur agréé doit prendre les mesures nécessaires pour que toute personne qui collabore avec lui au sein d'une société ne divulgue pas ou ne se serve pas des renseignements confidentiels qui viennent à sa connaissance dans l'exercice de ses fonctions (art. 51(2) du *Code de déontologie*).

Enfin, il doit veiller à ce qu'aucune des activités qu'il exerce dans le cadre d'une fonction autre que la profession d'évaluateur agréé (telle la fonction de président ou de directeur d'entreprise ou une charge politique) ne compromette les obligations déontologiques d'honneur, de dignité et d'intégrité de la profession (art. 10.1 du Code de déontologie).

[1] Le texte intégral du *Règlement modifiant le Code de déontologie des membres de l'OEAQ* a été transmis par courriel à l'ensemble des membres le 29 mai 2012. Vous pouvez également le consulter sur le site Internet de l'Ordre (www.oeaq.qc.ca), rubrique « *Protection du public* », sous rubrique « *la Loi et les règlements* ».

Une autre nouveauté importante : **il appartient dorénavant à l'évaluateur agréé d'informer préalablement son client lorsqu'il entend recourir à un tiers pour l'exécution d'aspects essentiels de ses services** (art. 42.1. du *Code de déontologie*). Que signifie cette disposition? Par exemple, l'évaluateur agréé qui entend confier l'inspection de l'immeuble à un technicien ou à un stagiaire doit en aviser préalablement son client. De la même façon, lorsqu'un évaluateur entend transférer le mandat d'évaluation ou une partie du mandat à un confrère (qu'il soit du même bureau ou d'un autre), il doit obligatoirement en faire mention au préalable à son client.

Intégrité, loyauté et indépendance professionnelle

Que l'évaluateur agréé exerce seul ou au sein d'une société, il est dérogatoire à la dignité de la profession d'inciter quelqu'un, de façon pressante ou répétée, personnellement ou par l'entremise de sa société à recourir à ses services professionnels (art. 50(2) du *Code de déontologie*).

Dans le même sens, il est interdit de pactiser ou de recourir à des pratiques interdites, que ce soit personnellement ou par l'entremise de sa société, dans le but de se procurer des clients ou des affaires (art. 50(5) du *Code de déontologie*).

L'évaluateur agréé ne doit pas permettre que soit conclue, au sein de sa société, toute entente (y compris une convention entre actionnaires) ayant pour effet de mettre en péril l'indépendance, l'objectivité et l'intégrité requises pour l'exercice de la profession ou le respect du *Code des professions* et des règlements de l'Ordre (art. 50(9) du *Code de déontologie*).

Enfin, l'évaluateur doit aussi cesser d'exercer ses activités professionnelles au sein d'une société ou avoir des intérêts dans une telle société lorsqu'un associé, actionnaire, administrateur, dirigeant ou représentant de cette société fait l'objet d'une radiation de plus de trois (3) mois du Tableau de l'Ordre ou d'une révocation de son permis, sauf si ce dernier a cessé d'occuper lesdites fonctions dans un délai de dix (10) jours à compter de la mesure coercitive et s'est départi de ses droits de participation avec droit de vote dans la société concernée (art. 50(10) du *Code de déontologie*).

Conflit d'intérêts

Le membre de l'Ordre doit subordonner son intérêt personnel, mais aussi celui de la société au sein de laquelle il exerce ou dans laquelle il a un intérêt, à celui de son client (art. 14 du *Code de déontologie*). Ceci explique notamment l'exigence de l'article 3 du *Règlement sur l'exercice de la profession d'évaluateur agréé en société* eu égard à la détention majoritaire par les É.A. des droits de participation avec droit de vote dans les sociétés qui se présentent comme les sociétés d'évaluateurs agréés.

De plus, le législateur a expressément confirmé que dorénavant les « *situations de conflits d'intérêts s'évaluent à l'égard de tous les clients des personnes avec qui l'évaluateur agréé exerce sa profession au sein d'une même société* » (art. 19.1. du *Code de déontologie*). Autrement dit, à moins de prendre les mesures nécessaires pour protéger les renseignements ou documents confidentiels, un évaluateur agréé ne pourra pas servir un client lorsqu'un associé, actionnaire, administrateur, dirigeant ou employé d'une société dans laquelle il exerce la profession, est en conflit d'intérêts. Ces mesures doivent, notamment, tenir compte des facteurs suivants :

1° la taille de la société;

2° les précautions prises pour empêcher l'accès au dossier de l'évaluateur par la personne en situation de conflit d'intérêts;

3° les instructions données pour la protection des informations, renseignements ou documents protégés par le secret professionnel;

4° l'isolement relatif de la personne en situation de conflits d'intérêts par rapport à l'évaluateur.

Aviser les clients conformément à l'art. 12 du *Règlement sur l'exercice de la profession d'évaluateur agréé en société*

L'article 12 du *Règlement sur l'exercice de la profession d'évaluateur agréé en société* (le « **Règlement** ») prescrit que :

« 12. Lorsqu'une société en nom collectif est continuée en société en nom collectif à responsabilité limitée ou lorsqu'une société par actions est constituée, le membre doit transmettre à ses clients, à la date de la continuation ou à la date de la constitution, un avis les informant de la nature et des effets de la modification du statut de la société, notamment quant à sa responsabilité professionnelle et à celle de la société. »

Cette obligation s'applique à vous si :

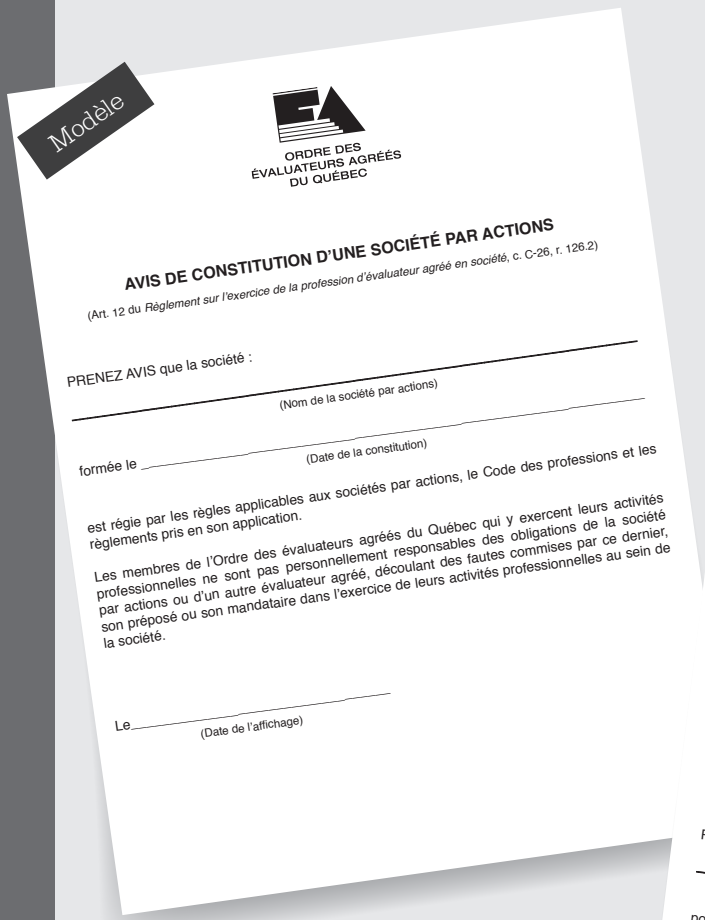
- vous exercez votre profession au sein d'une société en nom collectif et vous souhaitez continuer en société en nom collectif à responsabilité limitée (s.e.n.c.r.l.);
  ou
- vous exercez déjà votre profession au sein d'une société par actions (S.P.A), que vous soyez seul(e) ou plusieurs;
  ou
- vous souhaitez constituer une société par actions (S.P.A.) que vous soyez seul(e) ou plusieurs.

- Vous devez alors transmettre à vos clients un avis écrit conformément à l'article 12 du Règlement.

- **La copie de cet avis doit être acheminée à l'Ordre à l'attention de :**
  Me Elena Konson, coordonnatrice aux affaires juridiques
  Ordre des évaluateurs agréés du Québec
  415, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 450
  Montréal (Québec) H2Z 2B9
  Télécopie : 514 281-0120
  Courriel : ekonson@oeaq.qc.ca

- **Vous pouvez utiliser les modèles ci-dessous**. Il est possible aussi de transmettre votre propre texte en autant qu'il soit conforme à l'article 12 du Règlement.

- Comment transmettre l'avis :
  - individuellement à chacun de vos clients;
    ou
  - au moyen d'un avis publié dans un journal desservant la région dans laquelle vous exercez votre profession;
    ou
  - en affichant l'avis à la vue du public dans votre cabinet de consultation;
    ou
  - en affichant l'avis sur le site Internet de votre S.P.A. ou de votre s.e.n.c.r.l.



Modèle

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

AVIS DE CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

(Art. 12 du *Règlement sur l'exercice de la profession d'évaluateur agréé en société*, c. C-26, r. 126.2)

PRENEZ AVIS que la société :

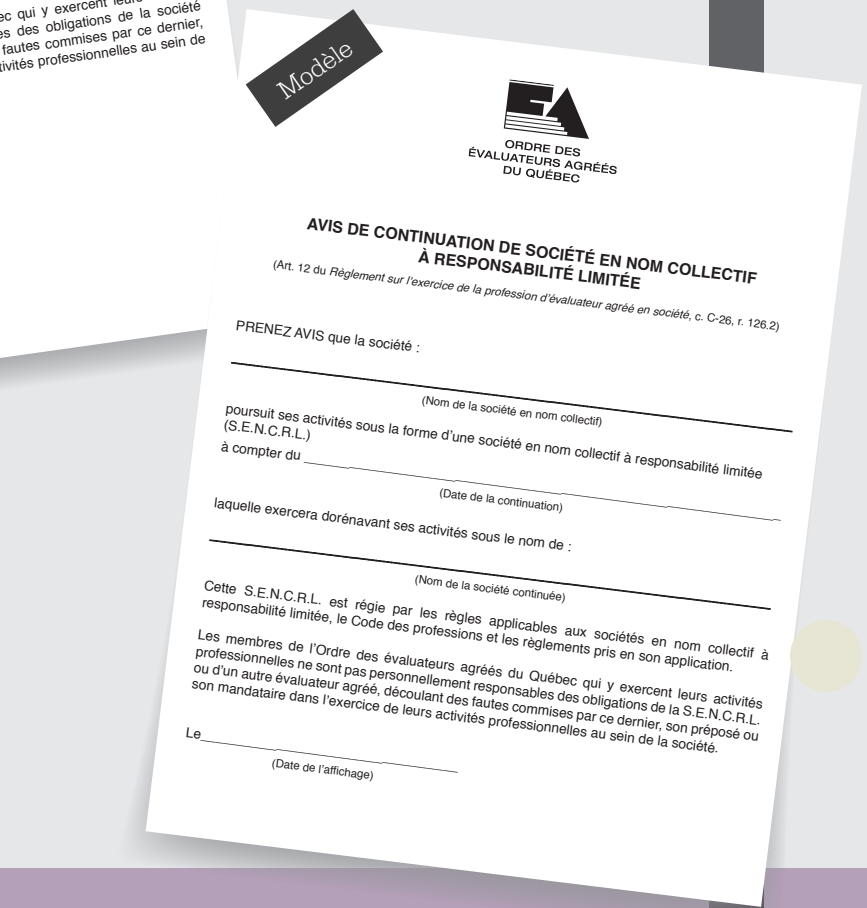
_____
(Nom de la société par actions)

formée le _____
(Date de la constitution)

est régie par les règles applicables aux sociétés par actions, le Code des professions et les règlements pris en son application.

Les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec qui y exercent leurs activités professionnelles ne sont pas personnellement responsables des obligations de la société par actions ou d'un autre évaluateur agréé, découlant des fautes commises par ce dernier, son préposé ou son mandataire dans l'exercice de leurs activités professionnelles au sein de la société.

Le _____
(Date de l'affichage)



Modèle

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

AVIS DE CONTINUATION DE SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF À RESPONSABILITÉ LIMITÉE

(Art. 12 du *Règlement sur l'exercice de la profession d'évaluateur agréé en société*, c. C-26, r. 126.2)

PRENEZ AVIS que la société :

_____
(Nom de la société en nom collectif)

poursuit ses activités sous la forme d'une société en nom collectif à responsabilité limitée (S.E.N.C.R.L.)
à compter du _____
(Date de la continuation)

laquelle exercera dorénavant ses activités sous le nom de :

_____
(Nom de la société continuée)

Cette S.E.N.C.R.L. est régie par les règles applicables aux sociétés en nom collectif à responsabilité limitée, le Code des professions et les règlements pris en son application.

Les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec qui y exercent leurs activités professionnelles ne sont pas personnellement responsables des obligations de la S.E.N.C.R.L. ou d'un autre évaluateur agréé, découlant des fautes commises par ce dernier, son préposé ou son mandataire dans l'exercice de leurs activités professionnelles au sein de la société.

Le _____
(Date de l'affichage)

La révision du champ d'exercice de la profession d'évaluateur agréé : les travaux se poursuivent

Dans la parution de juin[1], nous portions à votre attention le début d'importants travaux législatifs visant à moderniser la description de la profession d'évaluateur agréé contenue actuellement à l'article 37j) du *Code des professions* :

> « **37.** *Tout membre d'un des ordres professionnels suivants peut exercer les activités professionnelles suivantes, en outre de celles qui lui sont autrement permises par la loi :*
>
> *[…]*
>
> *j)* ***l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec*** *: formuler, en toutes matières, une opinion dûment motivée de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier et, en matière d'expropriation, d'un bien ou droit mobilier ou immobilier et déterminer la valeur des biens sujets à l'évaluation conformément aux dispositions de la* Loi sur la fiscalité municipale *(chapitre F-2.1), du* Code municipal *(chapitre C-27.1), de la* Loi sur les cités et villes *(chapitre C-19), de la* Loi sur l'instruction publique *(chapitre I-13.3), de la* Loi sur l'instruction publique pour les autochtones cris, inuit et naskapis *(chapitre I-14) et des lois particulières s'appliquant aux municipalités et aux commissions scolaires; […] »*

Si l'évaluateur *évalue* toujours, comme son nom l'indique, d'autres importants segments de la pratique se sont développés au cours des dernières décennies : la gestion immobilière, la consultation, la négociation, la médiation et l'arbitrage. Ceci amène de nouvelles orientations en matière de mécanismes de protection du public.

Le champ d'exercice d'une profession reflétée dans une loi doit en effet représenter « ***l'ensemble des composantes et des caractéristiques essentielles du domaine d'action couvert par une profession*** »[2]. Dans cet esprit, considérant l'évolution de la pratique, **une actualisation du portrait de la profession s'imposait**.

Il ne faut pas sous-estimer l'importance du champ descriptif d'une profession. **Ce texte constitue en effet, dans le contexte d'un ordre à titre réservé, la seule référence officielle qui identifie les évaluateurs agréés, qui permet de faire reconnaître auprès du public leurs compétences particulières et qui permet à l'Ordre d'intervenir dans le cadre d'application de certaines lois.**

C'est donc dire l'importance de ce chantier pour les évaluateurs agréés. Actuellement, l'Ordre travaille en collaboration avec l'Office des professions afin de dresser le premier projet du nouveau champ descriptif. **Des consultations sur ce projet ont récemment eu lieu auprès des membres et des organismes partenaires.**

Nous vous tiendrons au courant des suites.

[1] AlinÉA, juin 2012, volume 9, numéro 2, p. 13

[2] Avis de l'Office des professions: « *Le système professionnel québécois de l'an 2000 - l'adaptation des domaines d'exercice et du système à la réalité du XXIe siècle* », juin 1997 – Avis au ministre responsable de l'Application des lois professionnelles

La présidente de l'Ordre fait une présentation remarquée à la Fédération québécoise des municipalités

Lors des assises annuelles de la Fédération québécoise des municipalités, la présidente de l'Ordre, Francine Fortin, É.A., a été invitée par nos partenaires municipaux à participer à **un séminaire sur l'évaluation foncière** visant à réfuter certains mythes persistants dans la compréhension du processus de l'évaluation foncière et à faire le point sur la modernisation des rôles.

Dans le contexte de la réforme de la législation municipale, il est plus que jamais opportun de valoriser le travail des évaluateurs municipaux que nous qualifions « d'artisans du système fiscal municipal ». La signature d'un rôle d'évaluation est une responsabilité telle que le législateur l'a confiée en exclusivité aux seuls membres de l'Ordre. Ainsi, les citoyens, les élus et les gestionnaires municipaux, soit le public dans son ensemble, bénéficient des mécanismes de contrôle qu'offre le système professionnel (l'inspection professionnelle, le processus disciplinaire, la formation continue, etc.).

La présentation de M^{me} Fortin se voulait une démystification de la démarche et du rôle de l'évaluateur agréé. Ces sujets n'étant pas toujours précisés au sein même du système, l'Ordre considère essentiel de nuancer les réponses qui doivent être apportées aux contribuables eu égard à la taxation municipale *versus* l'évaluation foncière. L'évaluation municipale qui n'est qu'un portrait de la « richesse foncière » ne devrait pas être confondue dans l'esprit du public avec la taxation décidée par les élus. Puisqu'en matière de taxation, le public ne fait généralement pas la différence entre la valeur marchande de sa propriété et sa valeur foncière, il faut sensibiliser les contribuables aux objectifs de l'évaluation foncière – une évaluation de masse servant également, entre autres, à établir la valeur du patrimoine immobilier québécois.

Les évaluateurs agréés incarnent les valeurs du système fiscal municipal actuel : l'équité, l'objectivité, la transparence et la simplicité administrative. L'évaluateur municipal y joue un rôle d'expert et d'observateur impartial du marché immobilier.

Un rôle à reconnaître et à valoriser.

La SCHL et *Emili* : l'Ordre se prononce publiquement

Dans le dernier numéro de l'*AlinÉA*, nous faisions état des représentations faites par l'Ordre auprès du Bureau du surintendant des institutions financières du Canada (le « **BSIF** »), dans le cadre d'une consultation portant sur la ligne directrice B-20 « *Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels* »[1].

À cette occasion, l'Ordre a fait état de ses préoccupations quant au risque potentiel pour le public que constituent l'utilisation des systèmes automatisés d'approbation (dont *Emili* de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « **SCHL** ») de même que la sous-traitance des services d'évaluation à des intermédiaires.

Nos propos ne sont pas restés lettre morte. En effet, à la suite d'un article publié par « *The Globe and Mail* » le 10 octobre dernier[2], la présidente de l'Ordre, Francine Fortin, É.A., a accordé des entrevues télé (RDI Économique) et radio (Classe économique) à Radio-Canada et à l'émission du matin de Paul Arcand au 98,5 FM.

Les propos de « *The Globe and Mail* », relayés sur le blogue de Stéphane Rolland (« *Les Affaires* »)[3] dénoncent le fait que le prix des habitations dans la région de Toronto ait été gonflé par l'utilisation de la base de données *Emili*.

Interrogée à ce sujet, la présidente de l'Ordre a fait valoir les points suivants :

- les données contenues dans *Emili* (recensées par des emprunteurs qui bonifient leurs honoraires selon le volume de prêts) ne sont pas des données systématiquement vérifiées puisqu'elles proviennent généralement des fiches immobilières… quand ce n'est pas de l'emprunteur lui-même!

- la clientèle de la SCHL est souvent constituée d'acheteurs d'une première maison, donc une clientèle non avisée, qui croit que son investissement est valable puisque cautionné par la garantie d'une société d'État;

- la SCHL tire un double bénéfice de l'utilisation d'*Emili* : à la fois parce qu'elle facture l'emprunteur pour un service d'évaluation qui n'est pas rendu et aussi parce que lorsque la propriété est surévaluée, ce dernier paie trop cher en frais d'assurance hypothécaire. Or, à titre d'organisme d'État, la SCHL n'a pas à faire de profit sur le dos des citoyens;

- à l'exception de l'évaluateur agréé, tous les acteurs d'une transaction immobilière sont intéressés à la conclure le plus rapidement possible, que ce soit l'acheteur, le vendeur ou le prêteur;

- tant les emprunteurs que les prêteurs et les organismes d'État auraient avantage à se prémunir quant à la valeur de leur garantie en utilisant les services du seul professionnel compétent, objectif et fiable en la matière : l'évaluateur agréé.

L'Ordre a également adressé ses commentaires à l'Autorité des marchés financiers, l'organisme mandaté pour surveiller les opérations de crédit des Caisses populaires du Québec, autre utilisateur d'*Emili*.

Depuis plus de dix ans l'Ordre défend ce point de vue, il semble qu'on n'ait pas fini d'en parler!

[1] *L'AlinÉA*, juin 2012, volume 9, numéro 2, p. 12; http://www.osfi-bsif.gc.ca, Ligne directrice B-20 « *Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels* ».

[2] « *The Globe and Mail* », 10 octobre 2012 : "*Potentially flawed data used by banks and lenders bump up house prices*", par Grant Robertson et Tara Perkins, www.theglobeandmail.com

[3] « *Les Affaires* », 11 octobre 2012 : « *Immobilier : les prix gonflés artificiellement par des données erronées?* » par Stéphane Rolland, www.lesaffaires.com

Conseil de discipline[4] : décision rendue

Michel Fournier, É.A., es qualité de syndic c. *James Racine, É.A.*, dossier 18-2012-053

Suite à une plainte du syndic déposée le 12 janvier 2012, l'évaluateur agréé James Racine a été reconnu coupable par décision du conseil de discipline rendue le 20 juin 2012. Il a été reproché à l'évaluateur, dans le cadre de la contestation de la valeur inscrite au rôle municipal, d'avoir fait défaut d'informer de façon adéquate sa cliente de l'état du dossier, des démarches entreprises et à venir, de l'état et de la teneur des négociations avec l'évaluateur municipal, le tout contrairement à l'article 39 du *Code de déontologie des membres de l'OEAQ*. Le membre concerné s'est vu imposer une **sanction disciplinaire** sous forme d'amende au montant de 2 250 $ plus les frais.

Attention! Risque de fraude[5]

Ayant récemment reçu plusieurs plaintes en provenance de particuliers et d'entreprises qui auraient été victimes de fraude de la part d'un ex-membre de l'Ordre, nous tenons à vous inviter, une fois de plus, à faire preuve de la plus grande prudence.

Cette personne serait susceptible d'usurper l'identité d'un évaluateur agréé en signant des documents en son nom. **En aucun cas, vous ne devez partager les codes numériques de votre signature électronique *Notarius* avec quiconque, ni signer les documents en blanc.**

Dès qu'une telle information est portée à la connaissance de l'Ordre, votre signature *Notarius* est immédiatement révoquée.

Pour plus de détails, veuillez communiquer avec Me Elena Konson, coordonnatrice aux affaires juridiques de l'Ordre, au : 514 281-9888 ou 1 800 982-5387.

Avis de la date et du lieu de l'Assemblée générale annuelle des membres de l'Ordre

Prenez avis que l'Assemblée générale annuelle des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec aura lieu **le jeudi 29 novembre 2012, à l'Espace Rive-Sud au 500, avenue du Golf, à La Prairie, à compter de 15 h 30.**

[4] Les décisions du conseil de discipline de l'OEAQ sont accessibles sur le site Internet (www.oeaq.qc.ca) dans la rubrique *Protection du public – Index des décisions disciplinaires*.

[5] Voir le premier avis dans l'*AlinÉA*, novembre 2011, volume 8, numéro 2, p. 13

Qu'on se le dise : les stagiaires et les ex-membres ne sont pas des É.A.!

Le *Code des professions* habilite l'Ordre à instituer des poursuites pénales à l'encontre de toute personne physique ou morale ayant usurpé le titre d'évaluateur agréé. Le fait de se laisser annoncer ou désigner (ou de désigner une autre personne) par le titre d'évaluateur agréé n'étant pas membre de l'Ordre constitue une infraction pénale.

Malheureusement, en continuant à utiliser illégalement le titre d'évaluateur agréé, les ex-membres de l'Ordre retirés du Tableau (démission, abandon, retraite ou radiation) s'exposent souvent à ce type de poursuites.

Qu'il s'agisse d'un geste volontaire ou d'un simple oubli, nul n'est censé ignorer la loi. De plus, chaque membre, au moment de son retrait (ou de sa radiation) du Tableau, reçoit un avis écrit de l'Ordre lui confirmant la date de son retrait et l'avertissant contre l'usurpation du titre.

C'est pourquoi, en cas d'usurpation du titre par un ex-membre, **une poursuite pénale pourra être instituée à son encontre** (et/ou à l'encontre de son entreprise) **sans qu'aucun autre avertissement ne lui soit adressé**.

Quelque pourrait être la raison de votre retrait du Tableau de l'Ordre, rappelez-vous qu'à compter de la date d'un tel retrait, vous devez, notamment, retirer la mention du titre « É.A. » ou la mention de votre appartenance à l'Ordre de toute documentation et publication distribuées sous forme papier ou électronique (annuaires, cartes professionnelles, signatures graphiques, papier en-tête, *curriculum vitæ*, etc.), de même que de vos profils sur les réseaux sociaux.

De la même façon, un stagiaire n'est pas autorisé à se présenter comme É.A. ni comme membre de l'Ordre.

Nous avons à cœur de protéger le titre d'évaluateur agréé et nous comptons sur votre collaboration pour faire de même.

PROGRAMME DE FORMATION CONTINUE 2012-2013

FORMATION DE TRANSITION SUR LA MODERNISATION RÉGLEMENTAIRE ET NORMATIVE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Note : En vertu de l'article 5 al.2 du RFCO, le Conseil d'administration de l'Ordre a adopté, le 14 septembre 2010, une résolution à l'effet d'imposer, aux évaluateurs agréés exerçant dans le domaine de l'évaluation foncière, l'obligation de suivre le présent cours (**Module 1**) au moins une fois d'ici décembre 2015.

- **Module 1 : éléments de base caractérisant la modernisation**

  Ce module général sera présenté annuellement jusqu'en 2015, si le nombre d'inscriptions le justifie.

- **Module 2 : modernisation de la description des terrains, des bâtiments résidentiels, multirésidentiels et agricoles**

  (nombre d'heures reconnues aux fins d'application du RFCO : 12 heures; groupes de 35 personnes)

  Les 17 et 18 décembre 2012, à Gatineau

  Formateurs :
  M. Jean-Pierre Cadrin, É.A., et
  M. Jean-Marc Couture, É.A.

Module 2a : détermination de la qualité et de la complexité des composantes et établissement de l'âge apparent : cas pratiques

(nombre d'heures reconnues aux fins d'application du RFCO : 7 heures)

Le 31 janvier 2013 à Gatineau

Formateurs :
M[me] Marie-Hélène Cadrin, É.A. et
M. Louis Garant, É.A.

- **Module 3 : modernisation de la description des bâtiments non résidentiels**

  (nombre d'heures reconnues aux fins d'application du RFCO : 12 heures)

  Date projetée de la première séance : les 5 et 6 décembre 2012 à Québec

  Formateurs :
  M. Richard Chabot, É.A., et
  M. Jean-François Boutin, É.A.

- **Module 4 : système d'information géographique**

  (nombre d'heures reconnues aux fins d'application du RFCO : 6 heures)

  Date projetée de la première séance : novembre ou décembre 2012

  Formateurs :
  M. Alain Fontaine, É.A. et
  M. Jean-François Métivier

INITIATION À L'AGRICULTURE QUÉBÉCOISE : CARACTÉRISTIQUES POUVANT INFLUENCER LA VALEUR (Nouveau)

(nombre d'heures reconnues aux fins d'application du RFCO : 6 heures)

Le 2 novembre 2012, à Québec.

NOUVEAUX COURS SUR L'ÉVALUATION DES HÔTELS ET MOTELS

Février ou mars 2013 (détails à venir)

Formateurs :
M. Marc Laroche, É.A. et
M^me^ Alexandra St-Georges, É.A.

LA GÉOMATIQUE AU SERVICE DE L'ÉVALUATEUR (Introduction)

(nombre d'heures reconnues aux fins d'application du RFCO : 6 heures)

Le 8 février 2013, à Montréal.
Le 15 février 2013, à Québec.

Formateurs :
M. Alain Fontaine, É.A. et
M. Jean-François Métivier

Note aux futurs « nouveaux É.A. » : dispense de l'obligation de formation continue pour les membres inscrits au Tableau après le 1er janvier 2007

Si vous avez suivi, **dans les deux (2) ans précédant votre première inscription au Tableau de l'Ordre**, les cours du *Programme de formation professionnelle de l'OEAQ*, vous bénéficiez d'une dispense de l'obligation de formation continue, **jusqu'à concurrence de 48 heures**, applicables sur les trois (3) années suivant votre inscription au tableau, soit 16 heures par année.

Si vous avez accumulé moins de 48 heures, c'est le nombre d'heures réellement accumulé qui sera inscrit dans votre dossier à titre de dispense, jusqu'à concurrence de 16 heures par année.

Ces informations sont enregistrées dans votre profil en ligne automatiquement. Vous n'avez pas à soumettre une demande de dispense à cet effet à l'Ordre.

La Cour du Québec confirme : « L'utilisation d'un titre professionnel est une question d'ordre public. »

Dans un jugement récent rendu dans l'affaire *Terra pro inc.* c. *Helen Alikaniotis et al.*[6], la Cour du Québec, sous la plume du juge Alain Breault, J.C.Q., réaffirme que la description des titres professionnels réservés à des membres d'un ordre professionnel est une affaire sérieuse relevant de l'ordre public et qu'une faute commise à cet égard ne doit pas être banalisée.

Le demandeur M. Sandro Mavica, CRA, propriétaire de Terra Pro inc., poursuivait ses clients, M^me^ Alikaniotis et son fils M. Strapatsas, leur réclamant les honoraires auxquels il alléguait avoir droit pour les services professionnels rendus aux fins d'établissement de la valeur marchande d'une résidence, dans le cadre du partage du patrimoine familial lors d'un divorce.

Or, suivant l'entente entérinée plus tôt par la Cour supérieure dans ce dossier de divorce, c'était un *évaluateur agréé* qui devait procéder à l'évaluation de ladite résidence. M. Mavica ayant pris connaissance de l'entente, n'a jamais indiqué à ses clients qu'il n'en était pas un. Au contraire, il leur a plutôt offert ses services en tant que… évaluateur agréé en remettant, notamment une carte professionnelle sur laquelle apparaissait ce titre réservé aux seuls membres de l'OEAQ. Les clients ont refusé par la suite d'acquitter les honoraires réclamés en invoquant, à juste titre, cette faute commise par M. Mavica.

Le juge appuie sans hésitation la position des clients défendeurs en rejetant l'action de M. Mavica. Quelques passages de ses motifs méritent votre attention :

> « *[29] Les règles édictées au Code des professions sont d'ordre public et visent la protection du public.* ***Elles ne peuvent être prises à la légère et doivent être respectées en tout temps****.*

[6] *Terra Pro Inc.* c. *Helen Alikaniotis et Dimitrios Strapatsas*, 28 février 2012, QCCQ 1328

[…]

*[32] **La description des titres professionnels que l'on possède est une affaire sérieuse. Les professionnels ne peuvent être négligents à cet égard, encore moins utiliser un titre dont la désignation est réservée spécifiquement à des membres d'un ordre professionnel. Ils doivent s'assurer que la publicité qu'ils utilisent pour faire leur promotion reflète correctement les titres qu'ils détiennent.***

[…]

*[37] **Le Code des professions impose de lourdes obligations à ceux qui veulent se faire connaître sous un titre professionnel. Les clients doivent pouvoir se fier à la publicité que font les professionnels,** sans qu'on leur impose dans tous les cas l'obligation d'entreprendre une vérification diligente à leur sujet.*

[…]

*[44] **L'utilisation d'un titre professionnel est en effet une question d'ordre public**. […]*

*[45] Partant, eu égard à toutes les circonstances décrites lors du procès, le Tribunal conclut que, si monsieur Mavica n'était pas de mauvaise foi, **sa faute est suffisamment sérieuse suivant les règles établies par le Code des professions pour qu'elle ne soit pas banalisée, mais, au contraire, sanctionnée.** »*

(Notre emphase)

Le 10 octobre 2012, la Cour du Québec (chambre criminelle et pénale) a déclaré Terra Pro inc. coupable d'avoir usurpé le titre d'évaluateur agréé et l'a condamnée au paiement d'une amende de 3 750 $ plus les frais. Cette condamnation faisait suite à une poursuite pénale déposée par l'Ordre contre Terra Pro inc.

L'avenir

Nous tenons à corriger l'oubli de l'an passé et souligner l'attribution de la bourse de l'Ordre des évaluateurs agréés, le 16 juin 2011, à **M. Mathieu Tessier**, étudiant au Collège Montmorency (Techniques de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment).

NOTARIUS
Au service des professionnels

L'évolution de votre
SIGNATURE

Votre signature électronique est une IMAGE JPEG?
Il existe des méthodes plus sécuritaires pour protéger son identité dans un monde numérique.

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

Pour une présentation en ligne ou en personne de notre trousse de signature numérique, appelez-nous au 1 888 588-0011.

www.notarius.com

Quelques astuces sur l'assurance habitation et l'assurance automobile

Le partenaire de l'Ordre, TD Assurance Meloche Monnex, propose une série d'articles liés à l'assurance habitation et à l'assurance automobile. Il est toujours bon et prudent de rappeler quelques « bonnes habitudes »…

Préparez-vous aux conditions routières hivernales en adoptant une conduite prudente

À l'approche des journées plus courtes de l'automne, TD Assurance rappelle aux automobilistes canadiens de commencer à se préparer à conduire par temps froid (ou dans des conditions d'enneigement). Il est important d'adapter vos habitudes de conduite avant l'arrivée du Bonhomme Hiver.

« Les accidents de la circulation sont monnaie courante. Même si vous avez confiance en vos réflexes d'automobiliste, vous devez redoubler de vigilance pendant les mois d'hiver afin d'être en sécurité et d'éviter de demander une indemnisation », observe Sylvie Demers, présidente, Direction du marché de l'affinité, TD Assurance.

M^me^ Demers livre de précieux conseils pour aider les automobilistes canadiens à se préparer à la venue de l'hiver.

- **Soyez prêt :** selon les résultats d'un sondage effectué récemment par TD Assurance auprès des automobilistes canadiens, plus de la moitié (52 %) des répondants pensent, à tort, que pour corriger la trajectoire d'un véhicule en train de déraper, il faut donner un coup de volant dans la direction opposée. Réapprenez les règles de conduite sur une chaussée enneigée et rappelez-vous l'importance de vérifier les conditions routières avant de partir. Accordez-vous tout le temps nécessaire pour vous rendre à votre destination.

- **N'oubliez pas la mise au point annuelle de votre véhicule :** faites inspecter votre voiture pour vous assurer que la batterie, les phares et les freins sont en bon état de fonctionnement. Il est bon également de communiquer avec votre assureur pour passer en revue votre police d'assurance auto et vous assurer que le niveau de protection est approprié.

- **Préparez une trousse de conduite d'urgence :** votre trousse de conduite d'urgence devrait contenir une pelle, une brosse à neige, un grattoir, des câbles de survoltage, une bougie et des allumettes ainsi qu'une couverture. La litière pour chats facilite la traction sur la glace si le mauvais temps vous surprend avant que vous ayez acheté du sel.

- **Investissez tôt dans l'achat de pneus d'hiver :** des pneus d'hiver d'excellente qualité et correctement gonflés vous procureront une traction optimale en hiver et peuvent réduire votre consommation d'essence. Vérifiez fréquemment la pression de vos pneus, en particulier avant de conduire sur des autoroutes.

- Nous apprenons avec regret que l'un des membres fondateurs de l'Ordre s'étant impliqué beaucoup pour la profession, **M. Jean-Jacques Lacroix**, autrefois évaluateur agréé à la Ville de Trois-Rivières, est décédé le 3 juillet 2012.

- Il fait particulièrement plaisir d'annoncer la nomination par le Conseil des ministres de **M^me^ Josée Proulx, É.A.**, à compter du 18 juin 2012, en tant que membre **évaluateur agréé à la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec**. M^me^ Proulx occupait auparavant le poste d'évaluateur agréé au Service de l'expertise immobilière du ministère des Transports du Québec. Félicitations pour ce bel accomplissement professionnel!

- Merci à **Pierre Goudreau, É.A.**, membre du Conseil d'administration de l'Ordre, qui, le 20 septembre dernier, s'est généreusement prêté au jeu des questions et réponses – en français et en anglais – en vue de la production d'une **capsule WEB** qui sera diffusée sur le site Internet de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier.

- Le 31 octobre, **Luc Sauvageau, É.A.**, directeur de l'évaluation foncière au ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire et un professionnel dévoué, a pris sa retraite après vingt et une (21) années au ministère. Nous nous joignons à ses collègues pour souligner son importante contribution et lui transmettons nos meilleurs vœux pour une retraite des plus gratifiantes.

- Un autre évaluateur agréé – **M. Sébastien Jean** – a été honoré, le 14 avril dernier, par la Chambre de commerce et d'industrie de St-Jérôme qui lui a remis le prix spécial *Jérôme La Relève*. Selon les organisateurs, « *ce prix reconnaît les efforts déployés par un jeune entrepreneur(e) pour la création d'une entreprise ainsi que son implication sociale* ».

Nominations au sein du système professionnel

- À compter du 5 mars 2012, **l'Ordre a accueilli le nouveau président de son conseil de discipline – M^e^ Jean-Guy Gilbert –** nommé par le décret du Conseil exécutif, en remplacement de M^e^ Jean-Guy Légaré.

- À l'issue de l'Assemblée générale annuelle des membres du Conseil interprofessionnel du Québec, **M. François Renauld, FCPA, FCMA,** a été élu à la présidence du Conseil pour un mandat de deux ans. Il a remplacé à ce poste M. Richard Gagnon, Adm.A. Rappelons que le Conseil interprofessionnel du Québec est un regroupement des ordres professionnels, dont fait partie l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Le Conseil agit comme la voix collective des ordres sur des dossiers d'intérêt commun.

TD Assurance
Meloche Monnex

« Mes tarifs de groupe m'ont permis d'économiser beaucoup. »

– Mireille Baron
Cliente satisfaite depuis 2003

Des soumissions qui font jaser.

Chez TD Assurance Meloche Monnex, nous connaissons l'importance d'économiser autant que possible. En tant que membre de l'**Ordre des évaluateurs agréés du Québec**, vous pourriez profiter de tarifs de groupe avantageux sur vos assurances habitation et auto et d'autres privilèges exclusifs, grâce à notre partenariat avec votre association. Vous bénéficierez également d'une excellente protection et d'un service exceptionnel. Nous sommes convaincus que nous pouvons rendre l'assurance d'une simplicité sans égale afin que vous puissiez choisir votre protection en toute confiance.

Demandez une soumission en ligne au
www.melochemonnex.com/oeaq
ou téléphonez au 1-866-269-1371
Lundi au vendredi, de 8 h à 20 h
Samedi, de 9 h à 16 h

Programme d'assurance recommandé par

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

Le programme d'assurances habitation et auto de TD Assurance Meloche Monnex est souscrit par SÉCURITÉ NATIONALE COMPAGNIE D'ASSURANCE. Le programme est distribué par Meloche Monnex assurance et services financiers inc. au Québec et par Meloche Monnex services financiers inc. dans le reste du Canada.

En raison des lois provinciales, notre programme d'assurance auto n'est pas offert en Colombie-Britannique, au Manitoba et en Saskatchewan.

*Aucun achat requis. Concours organisé conjointement avec Primmum compagnie d'assurance. Peuvent y participer les membres ou employés et autres personnes admissibles appartenant aux groupes employeurs ou de professionnels et diplômés qui ont conclu un protocole d'entente avec les organisateurs et qui, par conséquent, bénéficient d'un tarif de groupe. Le concours se termine le 31 janvier 2013. 1 prix à gagner. Le gagnant a le choix de son prix entre un Lexus RX 450h comprenant l'équipement standard de base incluant les frais de transport et de préparation d'une valeur totale de 60 000 $ ou 60 000 $ canadiens. Le gagnant sera responsable de payer les taxes de vente applicables au véhicule. Réponse à une question d'habileté mathématique requise. Les chances de gagner dépendent du nombre d'inscriptions admissibles reçues. Règlement complet du concours disponible au www.melochemonnex.com/concours.

MD/Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion ou d'une filiale en propriété exclusive au Canada et(ou) dans d'autres pays.

TABLEAU DES MEMBRES

Retraits

Retraite

LEROUX, Luc	Saint-Eustache	1er novembre 2012

Abandon

VILLENEUVE, Cynthia	Québec	25 juillet 2012

Registre des stagiaires

BÉLANGER, Alexandre	Montréal	6 septembre 2012
BOIVIN ROUSSY, Julien	Lorraine	11 juin 2012
BOLDUC, Maxime	St-Jean-sur Richelieu	11 juin 2012
BOUCHARD, Dave	Québec	30 juillet 2012
BOUFOUNOS, Marianne	Montréal	6 septembre 2012
BRAULT, Frédéric	Québec	15 août 2012
BRUYÈRE, Julien	Mont-Tremblant	13 juillet 2012
CHARTRAND DONAIS, Jean-François	Brossard	19 juin 2012
COTTON, Nancy	St-Lin des Laurentides	15 mai 2012
CROTEAU-LEBLANC, Alex	Québec	9 août 2012
DESSUREAULT, Marc-André	Québec	23 juillet 2012
FLEURENT, Mathieu	Montréal	24 juillet 2012
FRÉCHETTE, Jean	Québec	20 août 2012
GAGNON, Simon	St-Nicolas	4 septembre 2012
GÉLINAS, Karine	Trois-Rivières	23 juillet 2012
HAIGRON, Renaud	Québec	7 juin 2012
LACHANCE, Catherine	Québec	16 juillet 2012
LAPOINTE, Mélanie	Québec	1er juin 2012
LEBLANC-PARÉ, Myriam	Québec	23 juillet 2012
MÉTIVIER, Jean-François	Trois-Rivières	1er juillet 2012
NÉRON, Francis	Québec	3 août 2012
OUELLETTE, Guy	Montréal	18 juin 2012
PARADIS, Alain	Québec	10 juillet 2012
PARENT, Francis	Québec	22 août 2012
PEPIN, Catherine	Montréal	7 août 2012
RINGUETTE, Anne-Marie	Montréal	10 juillet 2012
ROUSSIN, Antoine	Québec	12 juillet 2012
VALLÉE, Francis	Laval	4 septembre 2012
VOYER, Simon	Québec	16 juillet 2012

Registre des étudiants

BERGERON, Louis	Montréal	2 octobre 2012
BÉRUBÉ, Jimmy	St-Colomban	9 juillet 2012
BOULIANE, Jean-Sébastien	Neuville	2 octobre 2012
DUMAIS, Jocelyn	Mont-Tremblant	9 juillet 2012
FILTEAU, Paula	Brossard	2 octobre 2012
GAGNON, Jérôme	Lévis	31 août 2012
GILBERT COULOMBE, François	Blainville	1er août 2012
KONCSIK, Emily	Québec	2 octobre 2012
RECINAS, Jose	Gatineau	1er août 2012
RAVIN, Tony	Montréal	9 juillet 2012
THERRIEN, Francis	Gatineau	9 juillet 2012
TREMBLAY, Emmanuelle	Lévis	1er août 2012

Les administrateurs de l'Ordre souhaitent
à tous les membres et à l'ensemble de la profession

une fructueuse année 2013!

Voilà déjà que le temps des Fêtes
– le meilleur moment de l'année –
s'approche à grands pas
et nous ne manquerons pas à la tradition de l'Ordre
de vous convier aux soupers de Noël
de Montréal et de Québec précédés
d'un « cocktail de retrouvailles ». On se retrouve...

- *À Montréal, le 29 novembre 2012, à l'Espace Rive-Sud*
- *À Québec, le 11 décembre 2012, au Château Laurier*

Vous recevrez bientôt (ou peut-être avez déjà reçu) votre invitation!

Au plaisir de vous y rencontrer!

Les crédits

L'AlinÉA est publié trois ou quatre fois l'an par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, dans le but d'informer les membres sur les services et les activités de l'Ordre. En tant que principal outil d'information, d'expression et d'échanges, son objectif est aussi de favoriser l'avancement de la profession.

Les articles qui le composent n'expriment que l'opinion de leurs auteurs et n'engagent nullement celle des responsables de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Tous les articles publiés dans ce bulletin peuvent être reproduits à condition d'en indiquer la source.

Rédactrice en chef :
Me Elena Konson, coordonnatrice aux affaires juridiques et aux communications

Révision des textes :
Céline Viau, secrétaire générale
Josée Laporte, coordonnatrice à l'admission

Tableau des membres :
Josée Laporte, coordonnatrice à l'admission
Lorraine Abel, secrétaire

Conception graphique :
Oblik Communication-design, oblik.ca

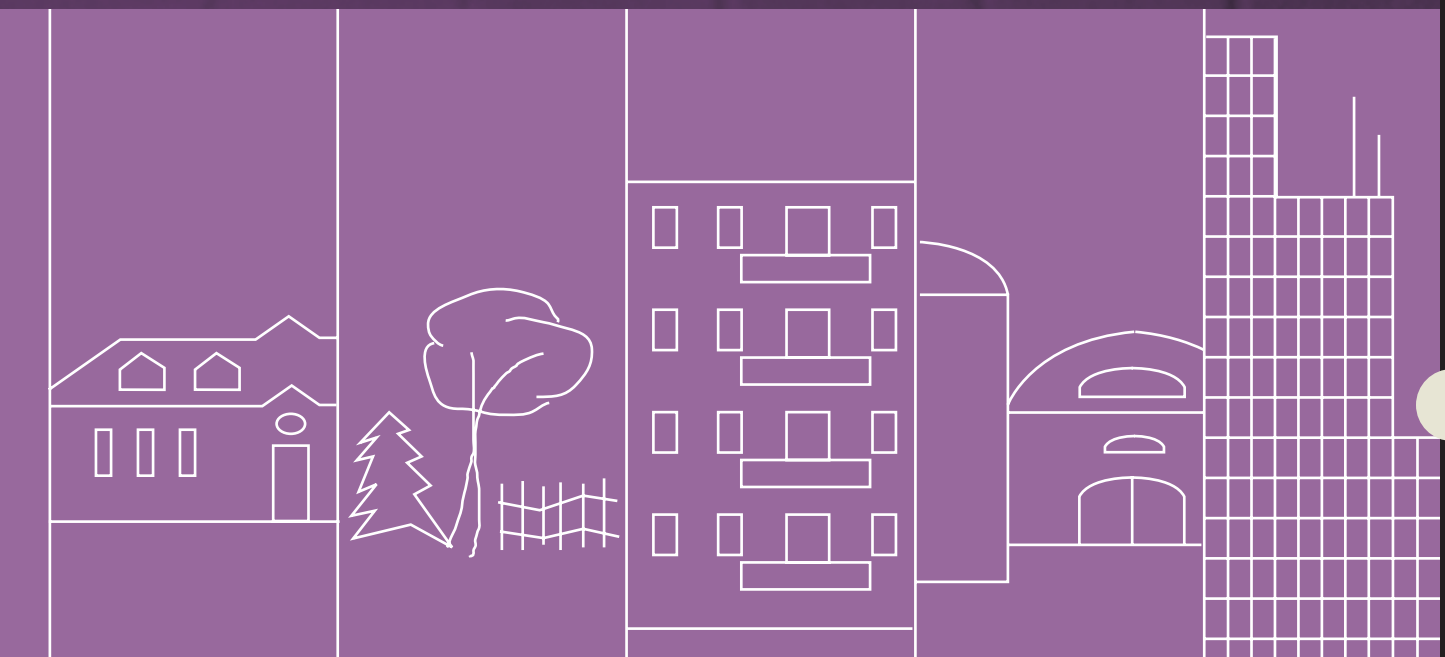
Impression :
Au Point Reprotech

Photographes :
Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Dépôt légal :
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC

415, rue St-Antoine Ouest, bureau 450
Montréal (Québec) H2Z 2B9

Téléphone : 514 281-9888 ou 1 800 9 VALEUR
Télécopieur : 514 281-0120
oeaq@oeaq.qc.ca
www.oeaq.qc.ca

© Sources Mixtes
Groupe de produits issu de forêts
bien gérées, de sources contrôlées
et de bois ou fibres recyclés.
www.fsc.org Cert no. XXX-XXX-000
© 1996 Forest Stewardship Council
FSC