

C A N A D A

COMITÉ DE DISCIPLINE DE
L'ORDRE DES ÉVALUATEURS
AGRÉÉS DU QUÉBEC

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 96-007

Montréal, le 8 juin 1999

PRÉSENTS

Me François D. Samson, président
M. Donald Prévost, membre

ANDRÉ POISSON, ing. É.A., ès qualité de syndic ad-
joint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, sis au
2075, rue Université, bureau 1200, Montréal (Québec)
H3A 2L1, district de Montréal

Plaignant

c.

PIERRE ST-ARNAULT, É.A., permis numéro 1673,
exerçant sa profession au 244, rue Roy, à Ville Le-
Moyne, (Québec) J4R 2J2, district de Longueuil

Intimé.

DÉCISION

INTRODUCTION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a
siégé à Montréal les 10 avril 1997, 27 août 1997, 21 septembre 1998 et

le 10 décembre 1998 pour entendre et disposer d'une plainte ainsi libellée:

"1. Entre le 26 septembre et le 26 novembre 1994, à Brossard, l'intimé n'a pas respecté ses obligations et n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession en acceptant le mandat de procéder à l'évaluation d'un terrain de golf situé au 2164, boul. St-Joseph, à St-Majorique, sans tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances et de son expérience, sans de plus obtenir l'assistance nécessaire afin d'entreprendre ce travail d'évaluation, le tout contrairement à l'article 3.01.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec, (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91) et à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26), ainsi qu'aux articles 1.1 et 3 de la section 1 des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé;"

De nombreuses demandes de remise de l'audition ont été présentées par les parties; le comité de discipline, vu les motifs sérieux allégués au soutien de ces dernières, a accordé les remises d'audition prévues pour les 13 juin 1997, 2 décembre 1997, 17 février 1998, 16 juin 1998 et 21 septembre 1998.

Lors de la comparution devant le comité de discipline le 10 avril 1997, le plaignant était représenté par Me Nathalie Lanctôt et l'intimé par Me Jean-Frédéric Lafontaine. Puis, lors de la première journée d'audition, le 27 août 1997, le plaignant était représenté par Me Patrick de Niverville et l'intimé par Mes Guy Dufort et Jean-Frédéric Lafontaine. Par la suite, Me Daniel Chénard a remplacé Me De Niverville jusqu'à la fin des procédures.

Un plaidoyer de non-culpabilité a été enregistré par le procureur de l'intimé relativement à la plainte.

- RETRAIT D'UN MEMBRE

Au cours de l'audition de la cause qui s'est échelonnée sur une longue période, les deux membres nommés pour former le comité de discipline, à l'exclusion du président, MM. Benoît Egan et Donald Prévost, ont fusionné leur bureau.

Le procureur de l'intimé a fait part de ses inquiétudes quant à la possibilité que M. Egan ou M. Prévost aient été incapables d'en arriver à des conclusions différentes compte tenu de leurs nouvelles relations d'affaires.

Le procureur du plaignant n'a soulevé aucune objection: il a été d'avis que les deux membres pouvaient continuer d'entendre la cause.

M. Benoît Egan a décidé de se retirer.

L'article 119, alinéa 2 du *Code des professions*, prévoit que:

"l'instruction peut être valablement poursuivie et une décision peut être valablement rendue par les deux autres membres, pourvu que l'un d'eux soit le président."

Compte tenu du fait que l'instruction était déjà commencée, bien que sommairement, les parties ont demandé que l'instruction se poursuive en présence du président et de M. Donald Prévost.

- AMENDEMENT

Le 27 août 1997, une demande d'amendement de la plainte a été formulée par le procureur du plaignant. Bien que vivement contestée au début par le procureur de l'intimé, ce dernier a finalement consenti à cette demande.

Le comité de discipline a donc permis l'amendement, la plainte se lit désormais comme suit:

"1. Entre le 26 septembre et le 26 novembre 1994, à Brossard, l'intimé n'a pas respecté ses obligations et n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession en acceptant et en exécutant le mandat de procéder à l'évaluation d'un terrain de golf situé au 2164, boul. St-Joseph, à St-Majorique, sans tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances et de son expérience, sans de plus obtenir l'assistance nécessaire afin d'entreprendre ce travail d'évaluation, le tout contrairement à l'article 3.01.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec, (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91) et à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26), ainsi qu'aux articles 1.1 et 3 de la section 1 des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé;"

I- LE CADRE DU LITIGE

À partir d'une objection à une question posée en contre-interrogatoire à M. Poisson par Me Dufort, les parties ont tenu un débat beaucoup plus large que l'objection elle-même: Me De Niverville s'est en effet objecté à la question de savoir sur quoi M. Poisson s'était basé pour en

venir à la conclusion que M. St-Arnault n'avait pas les aptitudes pour évaluer un terrain de golf. Plutôt que de résoudre simplement cette question, les parties ont débattu du libellé de la plainte, de la suffisance de son énoncé pour permettre au poursuivant de faire la preuve de l'infraction par le résultat obtenu par l'évaluateur, du droit à une défense pleine et entière... En somme, le débat a porté sur le cadre du litige. Pour l'intimé, la plainte était suffisamment claire mais limitée et ne permettait pas d'accueillir en preuve un rapport et le témoignage d'un expert analysant l'évaluation faite par M. St-Arnault en regard de la loi et des règlements de l'Ordre.

Ce débat a eu lieu possiblement parce qu'avant l'audition, le plaignant avait fait parvenir au procureur de l'intimé le rapport de l'expert dont il sera question plus loin. Même si le débat a porté en réalité sur le fondement même de la plainte et non sur la légalité d'une simple question, il convient d'en décider au début car la délimitation du cadre du litige a un effet sur la pertinence de la preuve offerte par le plaignant.

a) Le débat

A la question suivante adressée à M. Poisson en contre-interrogatoire par Me Dufort:

"Q- Bon. Dans la plainte comme telle que vous avez signée, monsieur Poisson, il est indiqué – et je cite:

"Entre le vingt-six (26) septembre et le vingt-six (26) novembre quatre-vingt-quatorze ('94), à Brossard, l'intimé n'a pas respecté ses obligations et n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession en acceptant le mandat de pro-

céder à l'évaluation d'un terrain de golf situé au 2164, boulevard Saint-Joseph, à Saint-Majorique... - et là, je vais vous souligner les mots suivants - ... sans tenir compte des limites, de ses aptitudes."

Sur quoi, vous vous basez pour venir à la conclusion que Monsieur St-Arnault n'avait pas les aptitudes pour évaluer un terrain de golf."

(Notes sténographiques p. 22, lignes 2 à 21)

Me De Niverville s'est objecté:

"Me Patrick De Niverville:

Je m'objecte à la question. Ça, c'est une question de droit qui sera tranchée par le Comité. D'autre part, il y a un expert qui est appelé à témoigner devant le Comité pour préciser justement en quoi ce rapport-là n'est pas conforme aux normes de pratique et quelles sont les règles qui auraient dû être suivies par monsieur St-Arnault.

Évidemment, le poursuivant n'ayant pas la qualité d'expert, notamment en raison du fait qu'on ne peut pas prétendre que le poursuivant est une personne totalement objective comme un expert qui n'a pas intérêt d'un côté ou de l'autre.

Je pense que cette question-là ressemble beaucoup plus à une question de droit que le Tribunal sera appelé à trancher qu'une question qu'on peut demander comme telle à un syndic."

(Notes sténographiques p. 22, lignes 22 à 25 et p. 23, lignes 1 à 13)

Selon les prétentions du procureur de l'intimé, on ne retrouve nulle part la mention que le rapport n'est pas conforme et que la question concernant les aptitudes que possédait ou devait posséder l'intimé est une question de faits.

Me De Niverville réplique:

"Voici, Monsieur le Président. Le chef d'accusation est parfaitement suffisant pour se pencher précisément sur le rapport qui a été fait par l'évaluateur St-Arnault.

Lorsqu'on dit:

"...n'a pas respecté ses obligations et n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession...",

c'est, évidemment, dans le cadre de ce mandat.

Si, en bout de piste, le rapport d'évaluation répondait parfaitement aux normes de pratique, bien, à ce moment-là, il serait difficile de prétendre qu'il n'avait pas les aptitudes ou qu'il n'avait pas les connaissances.

C'est précisément en démontrant l'inexactitude de ce rapport que nous allons démontrer qu'il n'avait pas, à prime abord, les connaissances et les aptitudes nécessaires puisque la preuve qu'on entend démontrer... faire devant le Tribunal, c'est que le rapport ne répond pas aux normes de pratique généralement reconnues par la profession d'évaluateur agréé."

(Notes sténographiques p. 24, lignes 21 à 25 et p. 25, lignes 1 à 18)

Et il ajoute:

"...Et un chef d'accusation, suivant l'article 129, n'a pas besoin d'avoir la précision incisive ou chirurgicale d'un chef d'accusation comme, par exemple, au niveau criminel.

Je vous réfère à l'article 129 du Code des professions, où on dit:

"La plainte doit indiquer sommairement ... - pas dans tous les détails, pas dans toutes les possibilités, dans toutes les avenues - ... sommairement la nature et les circonstances de temps et de lieu de l'infraction reprochée au professionnel."

Pour l'ensemble de ces motifs, le chef d'accusation est suffisamment large pour permettre cette preuve et de vous amener à tirer une conclusion qu'on verra à plaider en temps et lieu."

(Notes sténographiques p. 26, lignes 18 à 25, p. 27, lignes 1 à 10)

Me Dufort, quant à lui, prétend:

"...Comment on a failli à nos obligations telles qu'alléguées? On a failli à nos obligations parce qu'on a accepté un mandat, premièrement, sans tenir compte des limites de nos aptitudes, des limites de nos connaissances et de notre expérience et sans de plus obtenir l'assistance nécessaire afin d'entreprendre ce travail d'évaluation.

Ce sont les quatre (4) éléments, les quatre (4) façons dont on aurait failli à nos obligations. Moi, je suis préparé pour répondre à cette accusation-là.

Je ne suis pas préparé pour faire une preuve sur la validité du rapport et le fait que le rap-

port comme tel puisse ou non rencontrer les normes parce que je ne suis pas accusé de ça.

(Notes sténographiques p. 28, lignes 10 à 24)

Finalelement selon ses prétentions, son client n'est pas accusé d'avoir conçu un rapport qui n'était pas conforme aux normes et c'est pour cette raison qu'il s'objecte également au dépôt et au témoignage d'un expert assigné par le plaignant concernant ledit rapport. En effet, selon lui le rapport ne peut nullement être examiné et aucun expert ne peut témoigner à ce sujet compte tenu du libellé de la plainte.

Bien qu'il y ait eu divulgation de la preuve et que l'expertise qui a été préparée à la demande du plaignant lui a été transmise, Me Dufort a indiqué qu'il n'avait pas l'intention de faire préparer de contre-expertise ni de demander de délai supplémentaire pour en produire une.

b) La décision

Le comité de discipline, après avoir délibéré a permis au plaignant de débattre de la question de savoir si le rapport d'évaluation préparé par M. St-Arnault respectait ou non la réglementation et les normes de pratique en vigueur à l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, le Code de déontologie et le Code des professions.

Le comité est d'avis que pour juger des connaissances de l'intimé, il était primordial de savoir dans un premier temps si le rapport préparé par l'évaluateur respectait la loi et la réglementation.

Le comité de discipline a fait sienne à ce stade de l'instruction la remarque du procureur du syndic-adjoint:

"...Effectivement, la plainte doit se lire comme un tout. Et en ce sens-là, elle répond entièrement à l'article 129 du Code des professions.

Ce que mon confrère essaie de faire sans le dire nécessairement, c'est une forme de motion de non-lieu qui n'existe pas en droit disciplinaire alors qu'en plus, vous n'avez pas entendu toute la preuve, dont notamment l'analyse qui sera faite par l'expert dont nous avons retenu les services, c'est monsieur Sylvestre.

Or, voici le raisonnement et je vais le répéter encore une fois. À partir du moment où le rapport, suivant l'analyse de notre expert, ne répond pas aux normes de pratique; donc, ce qu'il faut en déduire, c'est que nécessairement que monsieur St-Arnault n'avait peut-être pas les compétences pour accepter ça."

(Notes sténographiques p. 33, lignes 6 à 23)

Le procureur de l'intimé a eu l'occasion de demander des précisions quant au libellé de la plainte. Puis, si au cours de l'audition, il avait eu besoin de délais supplémentaires pour compléter sa défense, le comité de discipline les lui aurait accordé. Il ne l'a pas fait.

Pour toutes ces raisons, le comité de discipline a permis au syndic-adjoint de présenter une preuve concernant l'évaluation de M. St-Arnault préparée par un expert. Conséquemment, le comité a reçu en preuve l'expertise et le témoignage de l'expert.

II- LA PREUVE

L'intimé, M. Pierre St-Arnault, a reçu, le 26 septembre 1994, le mandat de First Nation Investor Group, de procéder à l'évaluation et à la fixa-

tion de la valeur marchande d'un terrain de golf situé au 2164 boulevard St-Joseph, St-Majorique (Québec), pour des fins de financement.

M. St-Arnault a procédé à l'évaluation du terrain de golf tel que requis et il a produit un volumineux rapport d'évaluation. L'intimé a fixé la valeur marchande de l'immeuble en date du 15 octobre 1994 à la somme de 2,370,000.00\$.

Une demande d'enquête a été acheminée au comité d'inspection professionnelle relativement au rapport de l'intimé.

Le syndic-adjoint de l'Ordre a demandé à l'intimé de lui transmettre, dans un délai de quinze (15) jours, la copie conforme et intégrale de son dossier d'évaluation du terrain de golf, y compris ce qui concernait les conclusions concernant la valeur marchande.

M. St-Arnault s'est exécuté en transmettant au syndic-adjoint tous les documents de son dossier et y a inclus une attestation qu'il a signée à l'effet qu'il transmettait tout son dossier.

Après avoir analysé le rapport d'évaluation et les documents qu'il avait reçus, le syndic-adjoint a porté une plainte disciplinaire.

Trois témoins ont été entendus dans la preuve du plaignant: M. André Poisson, le syndic-adjoint, M. Pierre St-Arnault, l'intimé et M. Daniel Sylvestre à titre d'expert. Ce dernier a témoigné sous réserve de l'objection soulevée par le procureur de l'intimé concernant la pertinence de son témoignage dont nous venons de disposer. L'intimé n'a pas fait

entendre de témoin puisque son client avait été entendu dans la preuve du plaignant.

Témoignage de M. André Poisson

M. Poisson est syndic-adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Il a procédé à l'enquête dans le présent dossier.

Il indique au comité de discipline qu'il a transmis une lettre à l'intimé le 20 septembre 1995 (P-1) lui demandant de lui faire parvenir l'ensemble de son dossier relativement à l'évaluation d'un terrain de golf situé au 2164, boul. St-Joseph à St-Majorique.

Le 2 octobre 1995, l'intimé lui a transmis une copie conforme et intégrale de son dossier (P-2) incluant l'attestation dûment signée à l'effet que le dossier était complet.

Le dossier de l'intimé contenait notamment une photocopie de ses notes de travail, un rapport présenté à son client, un brouillon de son rapport ainsi que des extraits d'états financiers (en liasse sous P-3) et des notes apparaissant dans le couvercle du dossier. La lettre confirmant le mandat de First Nation (P-4) datée du 26 septembre 1994 à l'intimé faisait partie également du dossier.

M. Poisson mentionne qu'à son avis, le dossier était complet et qu'il n'y avait aucune ambiguïté à ce sujet.

Suite à la réception de la lettre de l'intimé datée du 2 octobre 1995, le témoin mentionne qu'il n'a jamais rencontré M. St-Arnault.

M. Poisson a déclaré s'être fondé exclusivement sur le rapport de l'expert pour en venir à la conclusion que l'intimé n'avait pas ni les aptitudes ni les connaissances, ni l'expérience pour accomplir le travail qu'il a fait, en l'occurrence la rédaction et le production de son rapport d'évaluation du terrain de golf.

M. Poisson mentionne que ni lui, ni l'expert se sont informés auprès de M. St-Arnault pour savoir si ce dernier avait déjà procédé auparavant à l'évaluation de terrains de golf.

Il est d'avis que le rapport de son expert est simplement une analyse du dossier de M. St-Arnault.

Relativement au mandat confié à l'expert Sylvestre, M. Poisson témoigne de la façon suivante:

"Q- Quel mandat vous lui avez donné à monsieur Sylvestre?

R- Je lui ai demandé... je lui ai donné... je vous avoir ses commentaires sur le dossier de monsieur St-Arnault.

Q- O.K. Pas sur ses aptitudes, ses connaissances et son expérience?

R- Non, il y avait rien de mentionné sur aptitudes, connaissances ou expérience.

(Notes sténographiques p. 92, lignes 15 à 23)

Et il continue ainsi son témoignage:

"Q- Puis comme question de faits, son rapport ne fait aucune mention des aptitudes, des connaissances et de l'expérience de monsieur St-Arnault.

S- Je ne crois pas."

(Notes sténographiques p. 92, lignes 24 à 25, p. 93, lignes 1 et 2)

Le témoin reconnaît qu'il n'a pas transmis à l'expert Sylvestre la référence contenue dans le dossier de l'intimé concernant la consultation du comptable agréé M. Tremblay qui occupe le poste de président de l'Association des propriétaires de golf.

Témoignage de Monsieur Pierre St-Arnault

M. St-Arnault est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis 1971.

Il indique qu'en 1994, entre 75 et 80% de ses évaluations visaient le secteur résidentiel incluant des immeubles à revenus et qu'environ 20 à 25% étaient pour des propriétés industrielles ou commerciales.

Il a contribué au cours des années 1989 ou 1990 à l'évaluation d'un club de golf prénommé Meadowbrook à Côte St-Luc et Montréal Ouest et au cours des années 1986-1987, il a procédé à l'évaluation d'un parcours de golf sans avoir à attribuer de valeur à ce dernier.

Il s'agit des seules évaluations de terrain de golf auquel il a participé.

M. St-Arnault mentionne qu'il n'a pas suivi de cours spécifique en évaluation de terrain de golf, mais déclare avoir consulté une sommité en la matière, M. Bernard Tremblay, ce dernier occupait alors la fonction de président de l'Association des propriétaires de clubs de golf du Québec. M. Tremblay est comptable agréé et lui-même propriétaire de terrain de golf.

Se référant à son rapport d'évaluation, l'intimé reconnaît avoir analysé sept (7) ventes dont quatre (4) qui offraient une constante de 63,000\$ à 88,000\$ par trou. Ces ventes étaient significatives car elles s'inscrivaient dans le cadre de vente de liquidation et non de vente libre.

Le montant approximatif de 131,000.00\$ par trou lui semblait beaucoup plus plausible si on utilisait la technique de revenu et la méthode de parité.

M. St-Arnault mentionne que pour l'exécution de son mandat il n'avait pas à déterminer la valeur de liquidation du terrain.

L'intimé fait état des nombreuses entreprises pour lesquels il a œuvré durant sa carrière dont notamment:

"...Péto-Canada, la Défense nationale, le CN, Royal/Lepage, Crosby Group à Terre-Neuve, un évaluateur à Saint-Jean, Pratt & Withney, la Banque Nouvelle-Écosse, les Caisse populaires Desjardins, Bombardier, la Sécurité du Québec, Dominion Bridge, la Société d'habitation du Québec, Caisse de dépôt et placement du Québec, ministère de l'Environnement puis différentes communautés religieuses où j'étais pas capable de placer le nom ce matin, mais que je pourrai peut-être vous trouver

puis divers bureaux d'avocats et de notaires à Montréal."

(Notes sténographiques p. 118, lignes 17 à 25, p. 119, lignes 1 et 2)

Finalement, il mentionne que M. Tremblay est d'opinion que "le véritable indicateur" de la valeur d'un terrain de golf est obtenu par l'utilisation de la technique du revenu.

M. St-Arnault ne connaît aucun évaluateur agréé qui se spécialise dans l'évaluation de terrains de golf et la personne ressource était sans contredit M. Bernard Tremblay, c.a.

En terminant son témoignage, M. St-Arnault indique au comité de discipline qu'il a procédé à la préparation et à la rédaction de son rapport (P-5) avec les moyens qui étaient à sa disposition.

Témoignage de Monsieur Daniel Sylvestre

M. Daniel Sylvestre a témoigné sous réserve de l'objection du procureur de l'intimé à l'effet que son rapport était non pertinent, ce dont nous avons disposé plus avant dans cette décision.

La qualité d'expert de M. Sylvestre a été reconnue par le procureur de l'intimé après avoir déposé son curriculum vitae (P-7) et répondu aux questions usuelles relativement à ses états de services.

Il a fait état des nombreux mandats qu'il a complétés.

Il a indiqué au comité de discipline qu'il a procédé à l'évaluation de terrains de golf en 1994, 1995 et 1996. Il ne connaît aucun évaluateur agréé qui pratique spécifiquement dans l'évaluation de terrains de golf. Son mandat s'est limité à vérifier si l'intimé avait respecté les normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec lors de la confection et la rédaction de son rapport d'évaluation (P-5).

Son rapport d'expertise a été déposé sous la cote P-6 et ce dernier contient environ six (6) pages. M. Sylvestre déclare qu'il avait en sa possession les documents décrits à la page 3 de son rapport (P-6) soit:

"Le dossier contient les documents suivants:

- *Mandat écrit de First Nations Investors Group précisant clairement leurs besoins, dans le cadre d'un prêt hypothécaire.*
- *Répertoire sur les terrains de golf des régions ouest et Centre du Québec et particulièrement sur ceux localisés dans les régions Richelieu-Rive Sud et l'Estrie.*
- *Carte de pointage pour le terrain sous étude.*
- *Photocopies de 2 comptes de taxes municipales de St-Majorique.*
- *Contrat notarié de l'acquisition des lots P226, P225 et P72 et d'autres actifs.*
- *Coût des aménagements du parcours, description des bâtiments et valeurs estimées par Mériel.*
- *Liste du coût des équipements.*
- *Photocopie de la matrice pour le lot 69.*
- *Croquis des bâtiments.*
- *Notes personnelles sur les coûts de 10 terrains de golf.*
- *Tableau de ventes sur 7 terrains de golf avec notes personnelles.*
- *Rapport financier 1993.*
- *Revenus d'opération pour 7 mois en 1994.*
- *Projection du revenu pour 1995.*

- *Notes d'inspection de la propriété.*
- *Copie du brouillon du rapport d'évaluation.*
- *Factures de \$3,500. + taxes pour honoraires professionnels réclamés à M. Ron J. Levac de la compagnie "Club de Golf et Camping St-Majorique Inc.".*
- *Copie du rapport d'évaluation narratif.*
- *Lettre de transmission du dossier d'évaluation de M. Pierre St-Arnault à l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Dans cette lettre, M. St-Arnault exprime son point de vue. Une attestation de copie conforme et intégrale du dossier original accompagne cette lettre."*

Il a procédé à l'analyse du rapport d'évaluation (P-5) de l'intimé ainsi que tous les documents décrits ci-haut.

Il a constaté plusieurs lacunes dans le rapport d'évaluation de M. St-Arnault dont notamment:

"Zonage (P15):

En zonage agricole, l'utilisation pour le golf est strictement défendue à moins d'une autorisation ou d'un droit acquis. L'évaluateur se doit de le préciser.

Description du terrain (P16):

L'évaluateur aurait dû préciser:

- *dimensions*
- *superficie: (nous devons conclure que la superficie utilisée est celle indiquée sur le compte de taxe)*

Description des bâtiments (P16):

Les notes personnelles, lors de l'inspection et les descriptions contenues dans le rapport montrent bien que l'évaluateur a procédé à une bonne inspection.

Description des améliorations au terrain:

Cette partie du rapport est vraiment incomplète. Les points suivants devraient être traités:

- *qualité, état et grandeur des verts*
- *qualité et état des parcours et des départs*
- *attraits généraux*
- *niveau des difficultés, eau, boisé et trappe*
- *qualité du "design"*
- *services aux golfeurs (bancs, abreuvoirs, lave-balle, etc.)*
- *etc.*

L'utilisation optimale:

Adéquate en acceptant que l'utilisation actuelle est conforme au zonage agricole.

Technique du coût:

- *Valeur du terrain:*

En l'absence de vente de terre zonée pour la construction d'un terrain de golf, l'évaluateur utilise une technique de revenu proportionnel basé sur un % d'évaluation municipale (terrain vs propriété)

Coût des améliorations:

- *Aucun calcul n'apparaît au dossier en ce qui concerne le bâtiment principal et les bâtiments annexés.*
- *Le taux de dépréciation inclut les dépréciations et la désuétude économique.*

- *Les améliorations au terrain représentent 60% du résultat de la technique du coût et aucun détail du coût n'apparaît au dossier.*

Technique du revenu:

- *Les revenus sont estimés en fonction d'un prorata des résultats des sept premiers mois de l'année 1994. En réalité, les \$485,581. de revenus déclarés incluent \$63,807. pour le mois d'août partiel. En soustrayant les revenus de août, nous obtenons \$421,774. pour 7 mois, soit \$723,041. pour 12 mois.*
- *Une analyse mensuelle de chacun des postes de revenu aurait pu montrer un résultat annuel bien différent; Dans ce genre de propriété est saisonnier.*

Technique de parité: Le dossier de l'évaluateur contient un tableau de 7 ventes dont 4 offrent une constance dans les prix par trou. L'évaluateur analyse une 8e vente dans son rapport mais il ne la retient pas même si elle indique la même tendance par trou.

Corrélation et estimé final de la valeur:

- *Analyse adéquate si l'on accepte que les données du marché ne sont pas suffisamment probantes.*
- *L'évaluateur devrait justifier le fait que son estimé de valeur représente deux fois la tendance indiquée par 5 ventes."*

L'expert précise que depuis le 9 novembre 1978, date d'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire agricole*, un évaluateur doit préciser la nature et la raison d'être d'un terrain de golf situé dans une zone agricole. Il est nécessaire de préciser à titre d'exemple si le

terrain de golf bénéficie de droit acquis ou d'une autorisation du C.P.T.A.Q.

Selon l'expert, l'absence de cette mention concernant le zonage agricole est une lacune majeure puisque l'acquéreur peut devoir faire face à une demande de démolition du terrain ultérieurement. Puis la valeur du terrain peut être influencée par la situation juridique du terrain: un terrain bénéficiant de droits acquis a une valeur plus grande qu'un terrain qui n'a aucun droit acquis.

A titre d'exemple, le terrain de golf situé en zone agricole peut avoir une valeur de deux cent mille dollars (200,000\$) alors que le terrain sous étude a été estimé à deux millions dollars (2,000,000\$).

Selon lui, la méthode qui consiste à se servir de l'évaluation municipale n'est pas une bonne méthode pour fixer la valeur d'une telle propriété.

Il indique également que même si M. St-Arnault déclare avoir utilisé une méthode de calcul pour déterminer la valeur de la propriété, il lui est impossible de déterminer laquelle en examinant le dossier: ce dernier contient trop de lacunes pour être en mesure de savoir quelle méthode il a privilégiée et pourquoi il l'a fait.

De plus, l'expert relève un certain nombre d'erreurs; à titre d'exemple, il n'y a pas d'explication concernant la dépréciation de 15,000.00\$ retenue pour les améliorations du terrain (voir page 26 de P-5).

L'expert note qu'en regard de la valeur du terrain avancée par la Société Financière Mériel Inc. dans sa lettre du 20 octobre 1994 de

2,646,000\$ (P-3 en liasse), celle déclarée par le propriétaire du terrain de 2,481,600\$ (page 26 de P-5), l'intimé n'indique pas quelle méthode d'évaluation il utilise pour arriver à son résultat; sa méthode est loin d'être compréhensible et soulève de nombreuses critiques.

Quant à la technique du revenu, l'expert est d'opinion que l'intimé se devait de reconstituer les revenus notamment les cotisations des membres, mais il est d'avis que l'intimé ne pouvait pas se servir des états financiers de 1993 parce qu'ils n'étaient pas représentatifs de la situation et peu fiables. Par ailleurs, on ne retrouve aucune explication dans le rapport d'évaluation (P-5) à ce sujet.

M. Sylvestre croit que la technique du coût employée par M. St-Arnault n'est pas fiable parce qu'il s'agit de chiffres "jetés" c'est-à-dire des données approximatives qui n'ont pas toujours un fondement réel.

Relativement à la valeur fixée par l'utilisation de la technique du revenu, elle doit être écartée notamment parce que les revenus mensuels utilisés ne sont pas justifiés. Il ne semble pas non plus que l'évaluateur ait fait grand cas du fait qu'un terrain de golf est, par essence, une entreprise saisonnière.

M. Sylvestre constate de plus que la technique de la parité a été rejetée par l'intimée.

En terminant son témoignage, il indique au comité de discipline que l'intimé aurait dû employer une méthode de travail plus "approfondie".

- **PLAIDOIRIE DU PROCUREUR DE L'INTIMÉ**

Le procureur de l'intimé soutient que la plainte doit être rejetée pour absence de preuve. Compte tenu du libellé de la plainte, le poursuivant devait démontrer que les lacunes qu'il prétend relever dans le rapport d'évaluation de M. St-Arnaud étaient causées par des limites aux attitudes, connaissances et expérience de son client. Seule une telle preuve peut permettre au comité de discipline de conclure à la culpabilité de l'intimé. Or, une telle preuve n'a pas été faite.

A son avis, rien dans la plainte n'indique précisément de quoi son client est accusé; il ajoute que la façon dont le plaignant voudrait que le comité de discipline l'interprète équivaut à un réamendement de la plainte.

Le procureur, ayant terminé sa plaidoirie, informe le comité de discipline qu'il ne sera pas présent pour entendre et répliquer à la plaidoirie de son confrère en après-midi. Il considère que ses représentations sont complètes et qu'il n'aura rien à ajouter. De fait, il a quitté.

- **PLAIDOIRIE DU PROCUREUR DU PLAIGNANT**

Le procureur passe en revue la Loi constitutive de 1969 créant la Corporation des évaluateurs agréés du Québec et l'évolution de cette dernière au cours des ans. Il conclut que la mission essentielle de l'évaluateur agréé est de formuler une opinion dûment motivée et notamment en ce qui a trait à la fixation de la valeur d'une propriété, etc.

L'intimé a failli dans sa mission: l'expert Sylvestre a fait état d'importantes lacunes dans son rapport d'évaluation du terrain de golf et l'inti-

mé n'ayant pas offert de preuve contredisant cette expertise, le comité de discipline n'a devant lui que cette preuve pour trancher le débat. Relativement à la pertinence de l'opinion contenue dans l'expertise déposée par M. Sylvestre, le procureur cite le professeur Jean-Claude Royer qui s'exprimait ainsi:

"L'expert peut-il se prononcer directement sur la question finale que le tribunal doit trancher? Une controverse doctrinale et jurisprudentielle a longtemps subsisté sur ce sujet. Dans l'arrêt Graat c. R., la Cour suprême du Canada a décidé que même le témoin ordinaire peut exprimer son opinion sur la question finale. Ce principe est, a fortiori, valable pour le témoin expert et s'applique en droit civil québécois. Il fut même décidé que l'opinion d'un expert fait parfois jurisprudence et entraîne une connaissance judiciaire."

(Notes sténographiques du 10 décembre 1998, p. 9, lignes 10 à 19)

Après avoir passé en revue de nombreuses décisions sur les différents aspects du dossier, Me De Niverville explique ainsi sa position quant à la rédaction de la plainte:

"...Maintenant, dans la rédaction de la plainte, je pense que ce qui est important c'est justement ça, c'est cette référence qu'on fait aux normes de pratique de la profession et aussi de comprendre que l'essence même de la procédure disciplinaire, c'est de permettre une certaine flexibilité pour être en mesure d'être confronter, d'être capable de donner à sa juste mesure l'attention requise pour toutes les situations. C'est ainsi par exemple qu'en matière médicale, ne pouvant prévoir toutes les situations possibles qui puissent être des contraventions à des règles d'éthique, on accepte

même l'imprécision d'un texte qui dirait "d'avoir prescrit un traitement intempestif". on conviendra que le mot intempestif est quelque chose d'imprécis, mais pour des personnes qui sont supposément des professionnels dans chaque discipline, les gens savent fort bien ce qu'un traitement intempestif peut être ou ce qu'un rapport qui n'est pas conforme aux normes d'une corporation comme l'Ordre des évaluateurs peut bien représenter."

(Notes sténographiques du 10 décembre 1998, p. 41, lignes 21 à 24 et p. 42, lignes 1 à 19))

Pour toutes ces raisons, le procureur du plaignant demande au comité de discipline de maintenir la plainte telle que rédigée.

DÉCISION

Le comité de discipline, pour décider du sort de la plainte déposée contre l'intimé, doit répondre à la question de la suffisance du libellé de la plainte avant de décider du mérite de la plainte le cas échéant.

- Suffisance du libellé de la plainte

La plainte est ainsi libellée:

"1. Entre le 26 septembre et le 26 novembre 1994, à Brossard, l'intimé n'a pas respecté ses obligations et n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession en acceptant et en exécutant le mandat de procéder à l'évaluation d'un terrain de golf situé au 2164, boul. St-Joseph, à St-Majorique, sans tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances et de son expérience, sans de plus obtenir l'assistance nécessaire afin d'entre-

prendre ce travail d'évaluation, le tout contrairement à l'article 3.01.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec, (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91) et à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26), ainsi qu'aux articles 1.1 et 3 de la section 1 des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé;"

(Nous soulignons)

L'article 3.01.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec (R.R.Q. 1981, ch. C-26, r. 91) prévoit:

"3.01.02 Avant d'accepter un mandat, l'évaluateur doit tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances, de son expérience ainsi que des moyens dont il dispose. Il ne doit pas, notamment, entreprendre ou continuer un travail d'évaluation pour lequel il n'est pas suffisamment préparé sans obtenir l'assistance nécessaire."

L'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26), quant à lui, prévoit que:

"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."

et les articles 1.1 et 3 de la section 1 des normes de pratique sont à l'effet que:

1.1 Sous réserve des normes de pratique particulières à chaque domaine de la profession, l'évaluateur agréé doit respecter les normes de pratique professionnelle de base, édictées dans le présent document.

3. EXPÉRIENCE

Afin de pratiquer avec excellence sa profession, un évaluateur agréé doit posséder l'expérience et la compétence requises pour remplir un mandat.

Dans le cas où il ne possède pas l'expérience suffisante, il doit prendre tout le temps et les moyens nécessaires pour réaliser un travail compétent."

Le procureur de l'intimé demande au comité de discipline le rejet pur et simple de la plainte car son libellé serait imprécis et n'aurait pas permis à son client de présenter une défense pleine et entière.

Rappelons que l'intimé et son procureur ont eu tout le loisir pour demander que la plainte soit précisée.

Les dispositions pertinentes du Code des professions se lisent ainsi:

129. La plainte doit indiquer sommairement la nature et les circonstances de temps et de lieu de l'infraction reprochée au professionnel.

et le premier paragraphe de l'article 144 se lit comme suit:

144. Le comité doit permettre à l'intimé de présenter une défense pleine et entière."

Dans une décision du Tribunal des professions, *Me André Langlois, Me Claudine Gagnon c. Marc Geary et Le comité de discipline du Barreau du Québec*, décision rendue le 24 septembre 1998, 200-07-000004-979, la Cour s'exprimant ainsi quant à l'interprétation de l'article 129 du Code des professions:

"La jurisprudence de notre Tribunal favorise une interprétation souple, large, voire même libérale de l'article 129 du Code:

"En droit disciplinaire, la plainte peut être, et cela se voit, une longue lettre reprochant pélemêle plusieurs infractions."

Et cette interprétation répond substantiellement à la philosophie du droit disciplinaire qui est, comme nous le rappelle l'arrêt Kenny:

"le droit disciplinaire vise à protéger le public contre les agissements fautifs de professionnels et à dénoncer de façon claire ce genre de comportements."

Mais malgré une grande souplesse, il n'en demeure pas moins qu'il faille limiter et établir les cadres du litige. Il faut indiquer même sommairement les infractions qui sont reprochées au professionnel. Il faut que la plainte si informelle soit-elle, établisse et fasse référence comme le dit l'article 129 à des circonstances de temps et de lieu.

Ce principe vise à respecter d'autre part le droit fondamental reconnu tant en matière civile que criminelle ou pénale: Du droit à une défense pleine et entière.

Nul ne peut se défendre adéquatement s'il ne sait ce dont il est accusé, ce qu'on lui reproche, ce pourquoi il est poursuivi.

Dans l'arrêt GIROUX c. JEAN-JACQUES TRUCHON, la Cour d'appel souligne le but visé par les poursuites devant les tribunaux. – Madame la juge Mailhot dit:

"Or, aucune preuve dans nos règles de contentieux civil n'est administrée ou admise s'il n'y a d'abord un cadre défini qui situe les paramètres du litige et du débat".

Puis elle ajoute:

"Manifestement si les faits utiles ne sont pas obtenus, il sera difficile pour la partie défenderesse dé rédiger sa défense selon l'article 85 C.P., et il est fort possible que l'utilisation du moyen d'un interrogatoire au préalable ne soit pas suffisant."

(nos soulignements)

Enfin, dans l'arrêt VERNACCHIA

"Quant aux comités de discipline, ils doivent dans l'exercice de leurs pouvoirs, tenir compte des principes jurisprudentiels établis dans ce domaine en matière civile et pénale, de même que de l'obligation d'assurer au professionnel une défense pleine et entière."

Le défendeur n'a pas à deviner les faits sur lesquels la poursuite est fondée. Le droit à une défense pleine et entière, reconnu spécifiquement par l'article 144 du Code supporte également une interprétation large, comme le soulignait notre Cour dans l'arrêt Vernacchia retenant les propos de la Cour d'appel:

"Dans l'arrêt Khazzam c. Garson, la Cour d'appel affirme qu'une partie a le droit de savoir, même parmi les faits qu'elle connaît, ceux que l'autre partie a l'intention de prouver contre elle."

(nos soulignements)

Ainsi, on peut conclure que chaque plainte logée contre un professionnel doit reprocher un manquement, une infraction en faisant référence et en décrivant même brièvement un ou des faits, des gestes posés, des paroles prononcées dans des circonstances qui se sont déroulées à un certain moment donné."

A la lumière des principes élaborés dans cette décision, le comité de discipline est d'opinion que la plainte est suffisamment libellée pour permettre à l'intimé une défense pleine et entière.

En effet, la plainte logée contre le professionnel reproche un manquement, des infractions déontologiques en faisant référence aux gestes posés, aux dates, ce qui de notre avis bien que sommairement décrits, sont amplement suffisants pour que l'article 129 du Code des professions soit respecté.

Demander le simple rejet de la plainte pour ce motif et en ne présentant aucune défense ou preuve pouvant contredire celle du plaignant est plutôt surprenant. Les reproches contenues dans la plainte sont clairs et permettaient au plaignant de faire la preuve qu'il a soumise au comité.

Lorsque le plaignant reproche à l'intimé que:

"1. *Entre le 26 septembre et le 26 novembre 1994, à Brossard, l'intimé n'a pas respecté ses obligations et n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession en acceptant et en exécutant le mandat de procéder à l'évaluation d'un terrain de golf situé au 2164, boul. St-Joseph, à St-Majorique, sans tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances et de son*

expérience, sans de plus obtenir l'assistance nécessaire afin d'entreprendre ce travail d'évaluation, le tout contrairement à l'article 3.01.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec, (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91) et à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26), ainsi qu'aux articles 1.1 et 3 de la section 1 des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé;"

Il avait le devoir de prouver que l'intimé avait rédigé un rapport d'évaluation qui ne respectait le Code des professions, son code de déontologie et les normes de pratique.

Comment pouvait-il réussir à prouver que l'intimé n'avait pas les aptitudes, les connaissances et l'expérience pour lui permettre de rédiger le rapport d'évaluation qu'il a préparé sans au préalable démontrer la qualité de ou l'absence de qualité de ce dernier?

A titre d'exemple, comment l'intimé, possédant toutes les connaissances nécessaires aurait-il pu rédiger un rapport d'évaluation qui ne respectait les règlements et les normes de pratique en vigueur?

Pour toutes ces raisons et après avoir analysé la plainte et la preuve faite devant nous, nous répondons par l'affirmative et croyons sincèrement que la plainte est suffisamment libellée pour que l'intimé puisse se défendre d'une façon pleine et entière et qu'il n'y a eu en l'espèce aucun manquement à la règle audi alteram partem.

- Le mérite de plainte

La preuve a révélé que le rapport d'évaluation préparé par l'intimé comportait de graves lacunes.

D'abord, l'absence de mention concernant la situation de l'immeuble en regard de la *Loi sur le zonage agricole* constitue un manquement sérieux.

Puis, il ne suffit pas qu'un évaluateur dise dans son rapport qu'il a choisi une méthode plutôt qu'une autre: le client doit être en mesure de comprendre pourquoi l'évaluateur a fait le choix de telle méthode et sa pertinence en regard de l'immeuble à évaluer, que ce soit un terrain de golf ou tout autre genre d'immeuble.

Puis, l'examen du rapport laisse voir d'autres lacunes quelque soit la technique utilisée pour en arriver à l'évaluation.

Ainsi, examiner à l'aune de la technique du coût, l'évaluation des améliorations est nettement déficiente; examiner à l'aune la technique du revenu, l'évaluateur commet des erreurs d'évaluation des données qu'il présente et ne tient pas compte du fait que le golf est, par essence une entreprise saisonnière; enfin examiner à l'aune de la technique de parité, le rapport est déficient car il n'explique le rejet de certains comparables. L'évaluateur doit expliquer dans son rapport pourquoi il s'écarte substantiellement des ventes comparables. Il ne suffit pas de dire, après coup et verbalement, que certains comparables étaient des ventes de liquidation et non des ventes faites dans le cours normal d'un marché.

Il est vrai que la preuve a démontré que le syndic-adjoint n'avait pas transmis à l'expert certaines données concernant des demandes qu'aurait effectuées l'intimé pour obtenir de l'information supplémentaire sur la façon d'évaluer un terrain de golf, dont notamment les démarches qu'il avait faites auprès de M. Bernard Tremblay, mais les lacunes du rapport sont suffisamment troublantes.

Certes, il n'y a pas d'évaluateur agréé expert en évaluation de terrains de golf, ce que M. Sylvestre a d'ailleurs reconnu, mais cela n'empêche aucunement un évaluateur de respecter les fondements mêmes de son art et de la réglementation à laquelle il est soumis. Un terrain de golf est un immeuble situé dans un lieu et susceptible d'appropriation ou d'aliénation comme tout autre immeuble.

L'explication de l'intimé à l'effet qu'il aurait fait de son mieux selon son expérience, ses aptitudes et ses connaissances ne peut être reçue par le comité de discipline.

Le comité de discipline est d'avis que peu importe la propriété à évaluer, l'évaluateur agréé doit respecter la réglementation, les normes et utiliser les bonnes techniques et ainsi que donner les raisons justifiant les choix retenus. Dans la présente cause, l'intimé ne l'a pas fait. Selon l'expert, il s'agit essentiellement d'erreurs ou de manquements relatifs à l'application de techniques applicables que l'évaluateur agréé utilise lorsqu'il procède à l'évaluation de tout immeuble.

Nous sommes d'opinion que l'intimé n'a pas respecté les règlements en vigueur et notamment l'article 3.01.02 du Code de déontologie des

évaluateurs agréés du Québec ainsi que les articles 1.1 et 3 de la section 1 des normes de pratique.

Mais l'intimé prétend que la preuve n'aurait pas été faite qu'il a commis ces lacunes parce qu'il n'aurait pas tenu compte de ses limites, aptitudes, connaissances et de son expérience.

Il nous semble, en tout respect, que par présomption de faits, le comité de discipline peut conclure, par inférence de la preuve offerte, que le plaignant a failli à ses devoirs. Nous pouvons paraphraser la plainte; le comité est d'avis que l'intimé "*n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession*" en exécutant l'évaluation du terrain de golf. Le lien de causalité nous semble avoir été suffisamment établi pour prononcer le manquement de l'intimé aux règles de sa profession. La question n'est pas de savoir si l'intimé n'a pas respecté les normes de sa profession par ignorance, par négligence ou par mauvaise foi et le plaignant n'a pas non plus ce fardeau.

De plus, le comité de discipline ne peut accepter que l'on procède à une dissociation entre la première partie de la plainte de celle où il est question des limites, aptitudes, connaissances et expérience et obtention d'assistance. Pour accepter une telle dissociation entre les parties d'une plainte, il faudrait que le comité procède à une casuistique moyennageuse et accepte un formalisme excessif qui l'emporterait sur le fond.

POUR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE DE L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC:

Déclare l'intimé coupable du chef numéro 1 de la plainte;

Fixe à une date à être déterminée par la secrétaire du comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec l'audition sur sanction.



Me François D. Samson, président



M. Donald Prévost, membre

Me Patrick De Niverville
Procureur du plaignant

Me Guy Dufort
Me Jean-Frédéric Lafontaine
Procureur de l'intimé

ME DANIEL CHÉNARD
PROCUREUR DU PLAIGNANT



COPIE CONFORME