

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 9 mai 2000

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-
Moynes, (Québec) J4R 2J2, district de Longueuil

Intimé.

DÉCISION SUR SANCTION

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a
siégé à Montréal le 25 novembre 1999 pour entendre les représenta-
tions sur sanction des parties suite à sa décision rendue le 8 juin 1999.

L'intimé a été déclaré coupable de l'unique chef contenu à la plainte et qui est ainsi libellé :

"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;"

LES FAITS

L'intimé a procédé à l'évaluation d'un terrain de golf situé au 2164, boulevard St-Joseph à Sainte-Monique.

La preuve a révélé que le rapport d'évaluation qu'avait préparé l'intimé comportait de graves lacunes dans l'application et l'explication des résultats obtenus par l'utilisation de différentes techniques et notamment celles du coût, du revenu et de la parité et que par conséquent, l'intimé n'avait pas tenu compte de ses limites, aptitudes, connaissances et expérience avant d'entreprendre son travail.

Le comité de discipline a conclu dans sa décision du 8 juin 1999 que l'intimé n'avait pas respecté l'article 3.01.02 de son Code de déontologie qui 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. »

et les normes de pratique 1.1 et 3 de la section I, intitulé « *Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé* » :

« 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 plaignant est représenté par son procureur Me Daniel Chénard.
L'intimé est présent et représenté par son procureur Me André Demers.

REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION DU PROCUREUR DU PLAIGNANT

Au début de ses représentations, le procureur déclare ne pas avoir d'autre preuve à fournir autre que celle déjà fournie lors de l'audition sur la culpabilité.

Me Chénard a déposé un cahier d'autorités et de jurisprudence et il a commenté chacune des décisions attirant l'attention du comité de discipline sur les passages importants de chacune d'entre elles.

Il rappelle que c'est la deuxième fois que le comité de discipline dénote des lacunes professionnelles sérieuses, notamment au niveau de l'application des techniques de base dans les travaux de l'intimé.

Ces manquements et négligences de l'intimé sont préjudiciables pour le public.

Il recommande au comité l'imposition d'une radiation de six (6) mois plus l'obligation pour l'intimé de suivre des cours de perfectionnement et le paiement des déboursés.

PREUVE ET REPRÉSENTATIONS DU PROCUREUR DE L'INTIMÉ

Témoignage de Monsieur Pierre St-Arnault

Monsieur St-Arnault déclare qu'il est évaluateur agréé depuis 1969. Il a ouvert son cabinet en 1978. Au moment de la présente audition, il travaillait seul.

L'intimé explique au comité de discipline les circonstances qui ont entraîné ses déboires avec l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Il a reçu la visite du syndic de l'Ordre, à la suite d'un reportage de l'équipe de l'émission J.E. de TVA où l'on mettait en lumière certaines relations entre les emprunteurs et le prêteur, son client First Nation.

Sans entrer dans le détail et tous les faits entourant cette affaire, l'intimé a mentionné qu'il a été congédié par First Nation parce qu'il ne voulait pas « faire plaisir » ni au prêteur ou aux emprunteurs.

Le reportage laissait entendre qu'il y avait eu collusion entre le prêteur First Nation et lui-même.

Monsieur St-Arnault fait état de ses démarches juridiques contre l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. En effet, il veut démontrer qu'il a été lésé par l'un des représentants de l'Ordre au moment de la diffusion du reportage.

Monsieur St-Arnault mentionne qu'il a été suffisamment puni par les présentes procédures et par la diffusion du reportage de l'équipe J.E. qui lui a fait perdre 80% de sa clientèle et l'a acculé à la faillite en juillet 1999. Il déclare ne pas avoir encore été libéré au moment de l'audition.

Il déplore également avoir perdu toute crédibilité devant les tribunaux lorsqu'il agit à titre d'expert.

L'intimé reconnaît qu'il y a matière à « amélioration de son côté », et que les deux dossiers qui ont conduit à des plaintes et des auditions devant deux comités de discipline différents concernent les mêmes faits ou sensiblement les mêmes.

Monsieur St-Arnault déclare au comité de discipline qu'il veut continuer à servir le public et surtout continuer à pratiquer comme évaluateur agréé.

REPRÉSENTATIONS DU PROCUREUR DE L'INTIMÉ

Me Demers informe les membres du comité de discipline que l'intimé a été trouvé coupable au mois de mai 1999 par un autre comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec d'infractions plus ou moins similaires au présent dossier et que les sanctions qui lui ont été imposées sont une radiation de six (6) mois, l'obligation de suivre des cours de perfectionnement et le paiement des déboursés.

Relativement à la présente, il n'y a eu aucune plainte de logée contre l'intimé par le prêteur, l'emprunteur pas plus que par le public en général.

Il recommande au comité de discipline de suivre la dissidence de Monsieur Jean-Luc Bélanger contenue dans la décision sur sanction du 28 mai 1999 et de condamner l'intimé à une radiation de deux (2) mois à

purger concurremment avec celle imposée dans le dossier numéro 18-95-001.

Me Demers attire l'attention sur le fait que dans la décision mentionnée précédemment, le comité a erré lorsqu'il a déclaré que Monsieur St-Arnault n'avait pas collaboré avec le syndic.

Finalement, Me Demers est d'opinion que le comité de discipline devrait prendre pour acquis que l'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire compte tenu que la décision sur sanction du 28 mai 1999 a été portée en appel devant le Tribunal des Professions du Québec.

DÉCISION

Avant d'imposer sa sanction dans la présente affaire, le comité de discipline doit répondre préalablement aux deux questions suivantes :

Premièrement, le comité de discipline peut-il tenir compte lors de l'imposition de sa sanction d'une décision rendue par un autre comité de discipline (28 mai 1999) malgré le fait que cette dernière a été portée en appel devant le Tribunal des Professions par l'intimé?

Dans l'affaire *Hewson c. La Reine* [1979] 2 R.C.S. à la page 99, le Juge Ritchie s'exprimait ainsi :

« La troisième question porte sur la recevabilité de la preuve d'une condamnation antérieure de l'accusé, qui était en appel au moment du procès et a été finalement infirmée. Il est évident que la preuve a été admise en conformité du par. 318(1) du Code criminel que voici : »

et à la page 102 :

« Il est vrai qu'il n'existe jusqu'ici au Canada aucune décision judiciaire qui traite expressément du droit de faire la preuve, à l'encontre d'un accusé, d'une condamnation antérieure qui est en appel au moment du procès. A cet égard il faut tenir compte des dispositions du par. 318(1) du Code criminel, précité.

A mon avis, une condamnation antérieure ne peut être exclue de l'application de cet article au seul motif qu'elle est portée en appel. S'il en était autrement, il suffirait alors à celui qui a été déclaré coupable de déposer un avis d'appel afin de soustraire sa condamnation à l'application de cet article, du moins tant que l'appel est pendant, et, avec égards, je ne puis accepter aucun argument qui conduit à ce résultat. En conséquence, je suis d'avis de répondre à la troisième question par la négative. »

(Nous soulignons)

Dans une décision de la Cour d'Appel du Québec du mois d'avril 1990, *Canada (proc. gén.) c. Noiseux*, C.A.Q., la Cour à la page 2 s'exprimait ainsi :

*« En effet, le juge ne pouvait écarter la condamnation de 1986 au motif qu'elle était l'objet d'un appel. Cette condamnation est toujours tenante tant qu'un tribunal ne l'aura infirmée. A ce sujet, je partage l'avis du juge Greenberg qui, en application des principes dégagés dans l'arrêt de la Cour suprême du Canada, *Hewson c. R.* (1979) 2 R.C.S. 82, écrivait dans *R. c. Pearson*, 11 C.R. (3d) 313) :*

The ratio decidendi which I glean from that Supreme Court judgment is that, notwithstanding any pending appeal therefrom, a conviction and a sentence each stands and must be given full effect until such time as it may be altered or affected by a judgment of an appeal tribunal.

It should be clear that, in handing down the sentences in the present case, I am taking the group (b) convictions as they now are, without regard to the pending appeals. Should the judgments on those appeals modify or otherwise affect any one or more of those convictions and/or the sentences pursuant thereto, it will devolve to the same higher authority to determine in what manner and to what extent, if any, the present sentences should be modified in consequence thereof.»

et dans son traité « pénologie » intitulé « *Le droit Canadien relatif aux peines et aux sentences* », Hélène Dumont écrivait :

« La condamnation, sujette à appel ou discutée en appel, est effective dès qu'elle est prononcée en première instance. Elle prévaut, lors d'une sentence ultérieure, à titre d'antécédent judiciaire jusqu'à ce qu'une décision d'appel en altère la portée ou la nature. »

Par conséquent, le comité de discipline est d'opinion après avoir examiné la doctrine et les décisions ci-haut mentionnées et à la lumière de ces dernières, croit que le procureur du plaignant est en droit d'introduire devant nous l'existence d'une condamnation antérieure même si la décision imposant à l'intimé une radiation de six (6) mois, l'obligation de suivre des cours et les dépens est portée en appel devant le Tribunal des professions du Québec.

Le comité de discipline devra en tenir compte comme l'un des facteurs objectifs et considérer en même temps les facteurs subjectifs sur lesquels il basera sa décision sur sanction.

Dans un second temps, le comité de discipline doit répondre à la question suivante :

Peut-il imposer une sanction concurremment avec une sanction déjà imposée dans un autre dossier disciplinaire concernant l'intimé?

Le procureur de l'intimé demande au comité de discipline d'imposer comme sanction une radiation de deux (2) mois à l'intimé, cette dernière devant être purgée concurremment avec celle de six mois déjà imposée à l'intimé en mai 1999 par un autre comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Le Code des professions du Québec prévoit à son article 156 que le comité de discipline impose au professionnel déclaré coupable d'une infraction visée à l'article 116, une ou plusieurs sanctions sur chacun des chefs contenus dans la plainte soit :

- « a) *la réprimande;*
- b) *la radiation temporaire ou permanente du tableau, même si depuis la date de l'infraction il a cessé d'y être inscrit;*
- c) *une amende d'au moins 600\$ et d'au plu 6 000\$ pour chaque infraction;*

- d) *l'obligation de remettre à toute personne à qui elle revient une somme d'argent que le professionnel détient pour elle;*
- d.1) *l'obligation de communiquer un document ou tout renseignement qui y est contenu, et l'obligation de compléter, de supprimer, de mettre à jour ou de rectifier un tel document ou renseignement;*
- e) *la révocation du permis;*
- f) *la révocation du certificat de spécialiste;*
- g) *la limitation ou la suspension du droit d'exercer des activités professionnelles.*

...

La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs de ces sanctions peut comporter des conditions et modalités. Elle peut également prévoir que les sanctions, le cas échéant, sont consécutives. »

Le Code des professions laisse une certaine latitude dans le choix d'une ou des sanctions que le comité de discipline peut imposer à l'intimé reconnu coupable mais nous sommes d'opinion que le comité de discipline ne peut « innover » en imposant des sanctions concurrentes dans deux dossiers différents et ce, même si elles concernent le même individu.

Le comité de discipline n'a d'autres choix que d'imposer les sanctions proposées par le Code des professions du Québec.

Le comité de discipline, lors de l'imposition de sa sanction, devra tout de même prendre en considération le fait que l'intimé a déjà été condamné par un autre comité de discipline de son ordre et qu'une radiation de six (6) mois lui a été imposée par la majorité.

Rappelons nous que Monsieur St-Arnault a longuement expliqué au comité de discipline les nombreux déboires qu'il a connus après la télédiffusion à TVA (J.E.) d'une émission relatant certains faits concernant l'évaluation de propriétés.

S'ensuivi un long débat entre les procureurs des parties. L'intimé n'ayant jamais mis en preuve le contenu de cette émission. Le comité de discipline n'est pas en mesure d'évaluer la gravité des propos tenus à l'endroit de l'intimé et ainsi pouvoir prendre en considération les arguments de Monsieur St-Arnault.

Nous ne tiendrons pas compte que l'intimé a pu être lésé par la diffusion de l'émission J.E. En effet, en vertu du principe de liberté de presse et de libre expression au Québec, le public avait droit d'être informé. C'est un droit sacré en démocratie.

Si l'intimé croit qu'il a subi des dommages suite à la diffusion de cette émission et que le contenu de cette dernière est faux ou mensonger, il dispose de recours civils.

Par contre, l'intimé nous mentionne qu'il est présentement dans une situation financière précaire. Nous en tiendrons compte dans l'imposition de notre sanction.

Il est bon de se rappeler à ce stade ci que l'intimé a été reconnu coupable de ne pas avoir respecté ses obligations et notamment les normes de pratique de sa profession en préparant un rapport d'évaluation.

Les objectifs fondamentaux que le comité de discipline doit avoir à l'esprit lorsqu'il impose une sanction sont : la protection du public, le maintien du standard professionnel, la réhabilitation de l'intimé et l'exemplarité.

Il a été décidé à maintes reprises et notamment dans *Ordre professionnel des avocats c. Apostalatos*, C.D. du Barreau numéro 06-95-00843 que la sanction disciplinaire ne doit pas être punitive mais qu'elle doit viser la protection du public et la correction du comportement fautif de l'intimé.

L'intimé, lorsqu'il prépare un rapport d'évaluation sans tenir compte de ses aptitudes, expérience et notamment sans obtenir l'assistance nécessaire afin de réaliser son travail, ne sert sûrement pas bien le public.

Nous retenons dans la présente affaire qu'il n'y a eu aucune preuve de fraude ou de collusion entre l'intimé, l'emprunteur et le prêteur dans le but de fournir un rapport d'évaluation pouvant servir les intérêts de l'une ou l'autre des parties.

La faute reprochée ici à l'intimé découle d'un manque de connaissances et d'un non-respect de normes professionnelles. Par conséquent, le comité de discipline veut s'assurer que l'intimé amendera sa conduite et sa pratique à l'avenir.

Dans la présente affaire, l'intimé devra recevoir une formation appropriée et ce, dans le but de l'aider.

Nous croyons l'intimé lorsqu'il déclare aimer sa profession et vouloir continuer sa pratique. Nous croyons également en sa réhabilitation.

Mais, évidemment, la sanction imposée devra indiquer à l'ensemble des membres de la profession que la façon d'agir de l'intimé est répréhensible et qu'ils doivent éviter à tout prix cette conduite fautive.

Dans l'affaire *Médecins c. Jean-Claude Paquette*, le Tribunal des professions s'exprimait ainsi :

« Le Tribunal croit que, pour établir une sanction « appropriée, juste et proportionnée à la faute reprochée », le comité doit se pencher sur tous les éléments mis en preuve lui permettant de porter un jugement de valeur sur l'attitude du médecin, sur la nature des actes reprochés, leur gravité, la propension du médecin à se plier aux demandes de sa corporation qui a pour raison d'être de protéger le public, de la possibilité du médecin de s'amender dans sa pratique, etc.

Le comité doit enfin évaluer toutes les circonstances mises en preuve tendant à démontrer le degré de responsabilité du professionnel concerné. Tous les éléments objectifs et subjectifs doivent servir à l'évaluation de la justesse de la sentence. »

et dans l'affaire *Infirmiers et Infirmières c. Michael Lloyd* [1990] D.D.C.P. 318 (T.P.T), le juge Charrette s'exprimait ainsi quant à la façon de fixer le quantum de la sanction :

« Il s'agit de déterminer un cadre à l'intérieur de la panoplie des sanctions, cadre établi en tenant compte des critères objectifs et subjectifs. Le but recherché est de délimiter ce cadre de la façon la plus précise possible, d'une part en considérant la dissuasion pour le professionnel de récidiver et pour les autres membres de commettre des infractions semblables, et, d'autre part, les droits du professionnel accusé. Toute sanction hors ce cadre ne sera pas juste, appropriée et proportionnée à la faute.

Ce cadre sera établi d'abord à partir de critères objectifs, ceux reliés à l'infraction, et qui établissent un niveau minimal de sanction. Ainsi, la nature de l'infraction, les antécédents, les circonstances dans lesquelles elle a été commise, le degré de préméditation, la relation de l'infraction avec l'exercice de la profession, sont des critères objectifs.

Les critères subjectifs, ensuite, sont ceux relatifs à la personne du professionnel. Ainsi, sa réhabilitation, son remord sont des critères subjectifs. Ils aident à déterminer si le niveau minimal de sanction établi par les critères doit être augmenté et, si oui, de combien.

Les critères subjectifs s'additionnent aux critères objectifs et aident à établir la sanction juste, raisonnable, appropriée et proportionnée à la faute. »

Par conséquent, le comité de discipline tient compte dans le choix de sa sanction des autres facteurs tant objectifs que subjectifs suivants :

- la gravité des offenses reprochées à l'intimé
- la durée des infractions
- les conséquences des actes commis
- l'exemplarité
- la présence d'antécédent disciplinaire
- le nombre d'années de pratique de l'intimé
- le risque de récidive
- le danger pour le public
- la volonté de s'amender de l'intimé
- l'attitude du professionnel
- la situation financière (faillite)
- les conséquences déjà subies
- la capacité de rembourser

Le comité de discipline est d'opinion qu'il n'a pas à imposer une sanction aussi sévère que celle d'une durée de six (6) mois déjà imposée à l'intimé par un autre comité de discipline.

La preuve a révélé et elle n'est pas contredite à l'effet que les faits de la présente sont relativement semblables à ceux pour lesquels l'intimé a déjà été condamné. L'intimé se retrouve dans une situation fort précaire.

Monsieur St-Arnault a déclaré vouloir amender sa conduite.

Il y a lieu d'imposer une sanction moins lourde compte tenu de l'existence d'éléments sérieux nous justifiant d'agir ainsi.

Comme il a été décidé dans l'affaire *Corporation professionnelle des ingénieurs c. Plante* [1992] D.D.C.P. 254 (T.P.), le comité de discipline :

« lorsqu'il décide de ne pas suivre un précédent interne si des éléments sérieux justifient une sévérité moindre ou plus importante ».

Pour toutes ces raisons, le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, après avoir longuement délibéré, entendu le témoin de l'intimé et les représentations des procureurs des parties croit que la sanction à imposer à l'intimé la plus juste et appropriée dans les circonstances est une radiation de deux (2) mois et une suspension de son droit de pratique des activités professionnelles des évaluateurs agréés du Québec jusqu'à ce qu'il ait suivi avec succès les cours ci-après énumérés.

POUR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE

Impose à l'intimé comme sanction :

Sur le chef numéro 1 de la plainte :

- **une radiation temporaire de deux (2) mois;**
- **Impose une suspension de son droit de pratiquer les activités professionnelles des évaluateurs agréés du Québec jus-**

qu'à ce qu'il ait suivi avec succès les cours suivants :

Bloc I : Obligation professionnelle

Bloc II : Évaluation de terrain

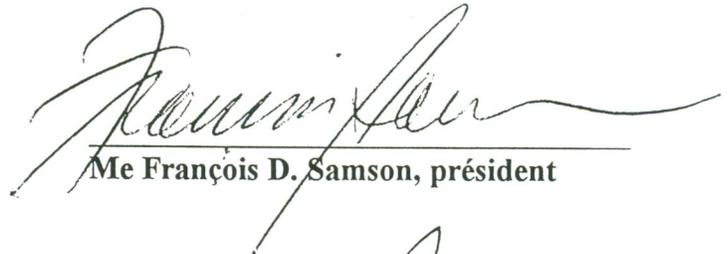
Bloc III : Méthode du coût

Bloc VI : Méthode du revenu

Bloc VII : Étude de cas du Ministère des affaires municipales

Bloc VIII : Évaluation municipale de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec du programme de formation professionnelle dispensé par le comité Tripartite MAMM (Ministère des affaires municipales de la Métropole), OEAQ (Ordre des évaluateurs agréés du Québec) et AEMQ (Association des évaluateurs municipaux du Québec) ou leurs équivalents.

**Condamne l'intimé au paiement de tous les
déboursés encourus par la présente affaire.**



Me François D. Samson, président



M. Donald Prévost, membre

Me Daniel Chénard
Procureur du plaignant

Me André Demers
Procureur de l'intimé



COPIE CONFORME