

CANADA

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

**PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**Plainte No.: 97-012**

**Montréal, le** 30 novembre 1998

**PRÉSENTS**

**Me François D. Samson, président  
M. Pierre Goudreau, membre  
M. Jean-Luc Bélanger, membre**

---

**ROGER LEFEBVRE, É.A.**, ès qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, sis au 2075, rue Université, bureau 1200, Montréal (Québec) H3A 2L1, district de Montréal

**Plaignant**

**c.**

**RAYMOND THIBAUT, É.A.**, permis numéro 1700, exerçant sa profession au 620, boul. Sainte-Foy, Longueuil, J4J 1Y9.

**Intimé.**

---

***DÉCISION SUR SANCTION***

---

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a siégé à Montréal, le 23 avril 1998 pour entendre les représentations sur sanction des parties suite à la décision rendue le 11 mars 1998 par laquelle l'intimé a été reconnu coupable du chef numéro 1 de la plainte décrit comme suit:

"1. Le ou vers le 3 mai 1996, à Longueuil, district de Longueuil, dans le cadre de son mandat de procéder à l'évaluation de la propriété située au 125, 8ième Avenue, Ile Perrot, l'intimé a posé des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de sa profession en ne respectant pas les normes de pratique professionnelle de base, notamment:

a) en exprimant une opinion sur la valeur marchande de ladite propriété sans avoir une connaissance complète des faits;

b) en émettant une opinion sur la valeur de ladite propriété sans s'être au préalable assuré que toutes les phases du processus d'évaluation aient été réalisées par lui ou ses collaborateurs;

c) en omettant de justifier son opinion par des techniques, données, informations, analyses et méthodes ou des techniques d'évaluation reconnues par la profession;

d) en omettant de s'assurer de l'inspection complète de tout l'immeuble qu'il invoque dans son rapport;

e) en omettant d'identifier et de considérer les éléments pouvant influencer la valeur de ladite propriété;

f) en se fondant sur des comparatifs et des transactions non pertinents dans l'application de la technique de parité;

*Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. c. C-26), à l'article 3.02.06 du Code de déontologie des évaluateurs agréés (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91) et aux articles 1.1, 1.4, 1.5, 4.0, 4.2, 4.3, 4.6 et 5.1 de la section I et à l'article 3 de la section IV des normes de pratique intitulée "Règles géné-*

*rales de pratique de la profession d'évaluateur agréé;"*

Le plaignant est représenté par son procureur Me Nathalie Lanctôt.

L'intimé est présent et non représenté par procureur.

**REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION**

Me Lanctôt expose au comité de discipline qu'après étude avec le syndic de l'Ordre, la sanction la plus juste, appropriée et raisonnable dans les circonstances serait la radiation temporaire avec avis de publication de l'intimé ainsi qu'une condamnation aux dépens.

Les motifs que le procureur invoque au soutien de sa recommandation sont notamment la protection du public, empêcher l'intimé de répéter les actes reprochés ainsi que l'exemplarité de la sanction pour l'ensemble de la profession.

Et résumant les faits de la présente affaire, Me Lanctôt rappelle au comité qu'au moment de rédiger son rapport d'évaluation, l'intimé n'avait pas une connaissance complète des faits et que bien qu'il avait délégué des tâches à son technicien, il se devait de vérifier son travail afin d'être en mesure de posséder tous les éléments pertinents constituant le dossier ce qui lui aurait permis par la suite de rédiger son rapport d'évaluation.

La façon d'agir de l'intimé porte atteinte à l'honneur et à la dignité professionnelle et en plus met en péril la protection du public.

Le procureur rappelle que le "rapport d'évaluation" touche à l'ensemble de la profession d'évaluateur agréé du Québec et c'est pour cette raison qu'elle demande au comité de discipline d'imposer une sanction de radiation temporaire contre l'intimé.

M. Raymond Thibault a un antécédent disciplinaire. En effet, il a été reconnu coupable au mois d'août 1997 d'une accusation similaire dans le dossier 96-006 et il a été condamné à une amende de 600.00\$ plus les frais.

Une copie de la décision a été déposée lors de l'audition.

En terminant, Me Lanctôt indique au comité de discipline que c'est principalement pour cette raison qu'elle demande la radiation temporaire de l'intimé. Elle est d'opinion que le comité doit respecter la règle de la gradation des sanctions appliquée à maintes reprises par les tribunaux.

#### **Témoignage de M. Raymond Thibault**

M. Thibault déclare au comité au début de ses représentations sur sanction qu'il est en désaccord avec la décision rendue le 11 mars 1998.

En effet, l'intimé croit que la décision est injustifiée à plusieurs égards mais il reconnaît sa culpabilité et se dit en accord avec la recommandation du procureur du plaignant quant à la recommandation que lui soit imposée une radiation temporaire de deux (2) mois.

Bien entendu, M. Thibault mentionne au comité qu'il préférerait que le comité lui impose comme sanction l'obligation de suivre des cours de perfectionnement et notamment en évaluation du bâtiment.

En ce qui concerne les frais, M. Thibault est en désaccord avec la recommandation du procureur du plaignant à l'effet qu'il devrait être condamné à les payer.

Il justifie son refus notamment par le fait qu'il a toujours coopéré avec le syndic durant son enquête et que de plus, il a dû déboursier des sommes importantes pour les photocopies des pièces qu'il a remises à ce dernier.

L'intimé déclare également que l'audition de la cause a duré 2 ou 3 jours et qu'à son avis, le débat aurait dû durer moins longtemps. Il conclut ses représentations en indiquant qu'il n'a pas de blâme particulier à formuler à l'endroit du syndic à ce sujet.

Finalement, l'intimé est d'opinion que la seule raison pour laquelle le procureur du syndic a déposé la décision concernant ses antécédents disciplinaires était pour porter atteinte à sa crédibilité.

### **DÉCISION**

L'intimé a reçu mandat de la Banque Nationale du Canada pour procéder à la préparation d'un rapport d'évaluation concernant un immeuble résidentiel (bungalow) situé à l'Île Perrot.

M. Thibault a produit et signé un rapport d'évaluation le 3 mai 1996. La valeur de l'immeuble a été établie à 80,000.00\$ plus un 3,000.00\$ de rénovations à effectuer. Sa valeur marchande aux fins d'une vente rapide par la Banque Nationale du Canada était évaluée à une somme pouvant varier entre 70,000.00\$ et 72,000.00\$.

Quelques mois précédant le rapport de M. Thibault, M. Trudel évaluateur agréé auprès de la Banque Nationale avait fixé la valeur marchande du même immeuble à 51,000.00\$.

Suite à la réception d'une plainte des responsables de la Banque nationale contre l'intimé, le syndic a procédé à une enquête et décidé après analyse des différents documents de déposer une plainte contre l'intimé.

Le 11 mars 1998, le comité de discipline a déclaré l'intimé coupable du seul chef contenu à la plainte.

Le comité de discipline a rappelé que le rapport d'évaluation préparé par l'intimé représentait l'expression d'une opinion et que le résultat de son évaluation (montant) n'avait que peu d'importance, mais qu'il est du devoir du comité de vérifier et d'apprécier si les lois, règlements et normes en vigueur ont été respectés lors de la préparation et la production dudit rapport par l'intimé.

La preuve a révélé que l'intimé avait enfreint les règlements de l'Ordre en préparant son rapport d'évaluation pour les raisons énoncées dans la décision du 11 mars 1998.

Les gestes reprochés à l'intimé et pour lesquels il a été reconnu coupable sont graves. En effet, le rapport d'évaluation est l'un des actes le

plus important que l'évaluateur agréé pose dans l'exercice de ses fonctions.

Le public est en droit de s'attendre à ce que le rapport d'évaluation préparé par un évaluateur agréé soit un document auquel il peut se fier parce qu'il a été préparé par un professionnel qui applique des techniques d'évaluation approuvées, fiables et reconnues.

Lorsque l'un des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec transgresse cette règle de conduite c'est la crédibilité de l'ensemble de la profession qui s'en trouve affecté inévitablement.

Le comité de discipline se doit d'imposer à l'intimé une sanction qui se doit d'être juste, raisonnable et appropriée dans les circonstances et de plus, s'assurer que cette sanction permettra d'assurer la protection du public tout en ayant un caractère dissuasif et d'exemplarité.

L'objectif de la sanction disciplinaire ne doit pas être de punir l'intimé mais de corriger son comportement fautif. D'ailleurs, ce principe a été établi dans la cause *Ordre professionnel des avocats c. Apostolatos*, C.D. du Barreau, no 06-95-00843, 8 janvier 1997 (culpabilité), 10 mars 1997 (sanction).

Considérant l'accord partiel de l'intimé quant à la recommandation faite par le plaignant.

Considérant les facteurs objectifs suivants:

- la protection du public
- la gravité de l'offense

- les conséquences des actes commis
- l'exemplarité
- la gradation des sanctions

et les facteurs subjectifs suivants:

- l'antécédent disciplinaire de l'intimé
- le nombre d'années de pratique de l'intimé
- le risque de récidive
- le danger pour le public que les actes reprochés se reproduisent
- la volonté de l'intimé de s'amender
- la conduite manifestée par l'intimé et sa collaboration avec le syndic tout au long de l'enquête
- la situation financière de l'intimé et les conséquences déjà subies

Après avoir longuement délibéré et apprécié les représentations sur sanction, le comité impose les sanctions suivantes conformément à l'article 156 du Code des professions du Québec.

**PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ:**

**Sur le chef numéro 1 de la plainte:**

**ORDONNE une radiation temporaire du tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec pour une période de deux (2) mois à compter de la date de la signification de la présente décision.**

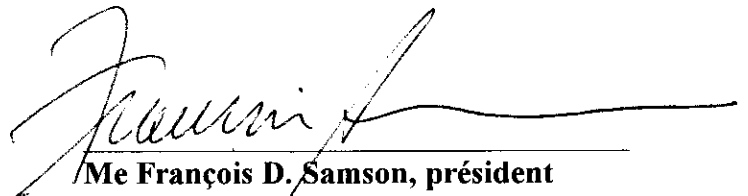


**ORDONNE** au secrétaire du comité de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec de faire publier dans un journal circulant dans le district de Longueuil un avis de la présente décision;

**CONDAMNE** l'intimé aux entiers déboursés;

**ACCORDE** à l'intimé un délai de six (6) mois pour payer les frais de justice et les déboursés.

**RECOMMANDE** au bureau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec d'obliger l'intimé à suivre un cours de perfectionnement dispensé par l'Ordre ou tout autre organisme de son choix concernant l'évaluation de bâtiment ou tout autre cours équivalent.

  
Me François D. Samson, président

  
M. Pierre Goudreau, membre

  
M. Jean-Luc Bélanger, membre

Me Nathalie Lanctôt  
Procureur du plaignant

M. Raymond Thibault  
Intimé non représenté par procureur