

CANADA

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

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

Plainte No.: 18-98-020

Québec, le 8 novembre 1998

**PRÉSENTS**

**Me François D. Samson, président**  
**M. Jean-Jacques Rozon, membre**  
**M. Pierre Goudreau, 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.

**SYLVAIN PROVENCHER, É.A.**, permis numéro 2907, exerçant sa profession au 1672, Place de Lierre, Laval (Québec) H7G 4X7, district de Laval

**Intimé.**

---

**DÉCISION**

---

Le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a siégé à Montréal le 17 novembre 1998 pour entendre et disposer d'une plainte ainsi libellée:

"1. Le ou vers le 6 novembre 1996, à Laval, dans le cadre de son mandat de procé-

*der, à la demande de la Banque Royale du Canada, à l'évaluation de l'Hôtel Mont-Rolland, situé au 3065, rue Rolland à Mont-Rolland, l'intimé a fait défaut de respecter les normes de pratique de sa profession, notamment:*

- a) en exprimant une opinion sur la valeur marchande de cette propriété sans avoir une connaissance complète des faits, entre autres, en ce qui concerne l'analyse de comparatifs valables et pertinents;*
- b) en omettant d'identifier et de considérer les éléments pouvant influencer la valeur de cette propriété, soit la composante mobilier et équipements;*
- c) en exprimant une opinion contradictoire ou incomplète lors de l'application de la technique de parité, en regard d'un ajustement qui n'est pas reflété dans l'application de la technique du coût;*

*Le tout contrairement à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26) et aux articles 3.02.06 et 3.02.9 c) du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec (R.R.Q. 1981, c. C-26, r. 91), aux articles 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 4.3, 4.6 et 5 de la section 1 des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé et au paragraphe 7 (a) de la section IV des normes de pratique intitulée "Normes de pratique en évaluation relative au financement hypothécaire";*

Le plaignant est présent et représenté par son procureure, Me Nathalie Lanctôt.

L'intimé est présent et représenté par son procureur Me Jean Nadon.

Le procureur de l'intimé a enregistré au début de l'audition un plaidoyer de culpabilité au nom de son client et déposé sous la cote P-1, un document intitulé "Recommandations communes" libellé comme suit:

*ATTENDU QUE l'intimé, M. Sylvain Provencher, a enregistré un plaidoyer de culpabilité à l'encontre du chef no. 1, tel qu'énoncé à la présente plainte;*

*ATTENDU QUE l'intimé, M. Sylvain Provencher, est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 4 mai 1994;*

*ATTENDU QUE les actes posés par l'intimé et faisant l'objet de la présente plainte visent l'exercice même de la profession d'évaluateur agréé, soit la préparation d'un rapport d'évaluation;*

*ATTENDU QUE l'intimé a perçu des honoraires de l'ordre de 1,500.00\$ pour la préparation du rapport d'évaluation visé dans la présente plainte;*

*ATTENDU QUE l'intimé, M. Sylvain Provencher, n'a aucun antécédent disciplinaire;*

*ATTENDU QUE, tout au cours de l'enquête, M. Provencher a fourni son entière collaboration au syndic, M. Lefebvre.*

*EN CONSÉQUENCE, les procureurs des parties proposent et recommandent les sanctions suivantes:*

- 1. Que l'intimé soit condamné à une amende de 1,500.00\$;*
- 2. Que l'intimé soit condamné aux frais et déboursés, à l'exclusion des frais d'expertise, vu l'enregistrement du plaidoyer de culpabilité;*

***LE TOUT RESPECTUEUSEMENT SOUMIS.***

***Montréal, le 17 novembre 1998***

***Me Nathalie Lanctôt  
Procureur de la partie plaignante***

***Sylvain Provencher  
Partie intimée***

Compte tenu de son plaidoyer de culpabilité, l'intimé a été déclaré coupable du chef numéro 1 de la plainte.

Les parties ont informé le comité de discipline qu'ils désiraient faire immédiatement leurs représentations sur sanction.

**PREUVE SUR SANCTION:**

**Témoignage de M. Roger Lefebvre**

M. Roger Lefebvre est syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Dans le présent dossier, il a procédé personnellement à l'enquête. Cette dernière a débuté suite à une plainte logée par Dame Monique Pageau. Elle se plaignait notamment du rapport d'évaluation préparé par l'intimé.

Les faits ont révélé que l'intimé a reçu mandat (P-3) de la Banque Royale du Canada de procéder à l'évaluation d'une bâtisse située au 3065 Rolland à Mont-Rolland et plus particulièrement dans le but de déterminer la valeur marchande de ladite propriété.

L'Auberge du Petit Train du Nord Inc. dûment représentée par Dame Pageau, cliente de la Banque Royale, lui avait demandé un prêt pour procéder aux rénovations de l'immeuble. La principale motivation à sa demande de prêt était la proximité d'une piste skiable l'hiver et d'une piste cyclable l'été qui, selon elle, entraînerait une grande affluence de clientèle.

Après le dépôt du rapport d'évaluation auprès de l'institution prêteuse, Dame Pageau s'est vue débiter son compte de banque d'une somme égale aux honoraires réclamés par l'intimé.

Dame Pageau étant insatisfaite du rapport d'évaluation, elle a retenu les services d'un autre évaluateur agréé.

Le rapport d'évaluation préparé par l'intimé est déposé sous la cote P-2. Il s'agit d'un rapport assez volumineux d'une cinquantaine de pages.

Le témoin est d'avis que l'intimé ne faisait pas la démonstration de son aptitude à exercer dans le domaine très particulier de l'évaluation d'entreprises d'hôtellerie.

Son enquête a également révélé que Dame Pageau a été dans l'obligation de faire procéder à la préparation d'une autre évaluation et qu'elle a dû déboursier d'autres honoraires professionnels en plus du 1,500.00\$ qu'elle avait déjà payé à l'intimé.

Il a constaté certaines lacunes et que notamment après analyse du rapport:

- a) l'absence de données et d'évaluation des équipements servant à l'exploitation de l'auberge;
- b) l'absence de données concernant une piste cyclable et skiable qui longe la propriété sur une distance de 850 pieds linéaires et qui constituait le principal motif justifiant sa cliente à rénover l'immeuble;
- c) Dans la section technique de parités et principalement aux pages 28 à 40, l'intimé analyse vingt-six (26) transactions de propriétés commerciales accompagnées de photos et il n'en retient qu'une seule à la page 39. Sa méthode d'analyse est basée sur une déduction arbitraire de 100,000\$ pour les travaux de rénovation et d'améliorations locatives sans l'avoir motivée.
- d) Dans l'utilisation de la méthode du coût à la page 21 du rapport, l'intimé fixe la valeur du terrain à quatre-vingt (80) cents le pied carré sans s'appuyer sur des ventes comparables. Aucune recherche à la municipalité n'étant relatée.
- e) A la page 23 de son rapport, l'intimé applique des désuétudes de 20% à 30% sans aucune donnée du marché à l'appui de ses prétentions.
- f) Dans l'utilisation de la méthode du revenu, l'intimé ne semble pas avoir effectué les démarches nécessaires

pour obtenir des données économiques prétextant qu'elles étaient non disponibles. L'intimé aurait pu se servir de sa banque de données du marché ce qui lui aurait permis d'établir un potentiel après déduction des frais d'opération et capitaliser le revenu net afin d'obtenir une indication de valeur.

- g) Dans son rapport, l'intimé conclut que la valeur marchande a été fixée à partir de deux méthodes soit la méthode du coût (262,000\$) et la méthode de parité (175,000\$) soit un écart de 33 1/3 entre les deux méthodes utilisées ce qui équivaut à une absence de rationalisation.

M. Lefebvre témoigne à l'effet que M. Provencher a toujours bien collaboré avec lui, et ce tout au long de son enquête. L'intimé est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 4 mai 1994 et il n'a aucun antécédent disciplinaire.

A son avis, la recommandation d'imposer à l'intimé une amende de 1,500.00\$ plus les frais est selon lui justifiée dans les circonstances.

#### **Témoignage de M. Sylvain Provencher**

M. Sylvain Provencher confirme au comité de discipline qu'il a bien reçu le mandat de la Banque Royale du Canada pour procéder à l'évaluation de la propriété décrite dans la plainte.

La propriété étant vacante, il n'a pas cru bon, dans les circonstances, de se servir de la technique du revenu dans le cadre de son rapport d'évaluation. Il a fixé la dépréciation fonctionnelle de l'immeuble à 30% et la dépréciation physique à 20% selon son expérience personnelle et notamment dû au fait qu'il y avait peu de fenestration.

Il fait remarquer au comité que selon la technique de parité, il a évalué l'immeuble à 175,000.00\$ alors que dans les faits ce dernier s'est vendu en mars 1997, 169,000.00\$.

Selon l'intimé la Banque Royale du Canada avait accepté son rapport.

Par ailleurs, l'intimé a fait remarquer au comité de discipline qu'il avait indiqué dans son rapport d'évaluation que le coût des travaux à effectuer se chiffrait selon son évaluation à 100,000.00\$ et que l'autre évaluateur qui a procédé à la rédaction du nouveau rapport demandé par Dame Pageau a fixé le coût à 110,000.00\$.

M. Provencher attire l'attention du comité sur son rapport (P-2) et notamment à la page 1 de ce dernier où il est mentionné:

***"VALEUR MARCHANDE: \$ 175,000.00***

***La valeur précédemment émise pourrait être affectée à la baisse dépendamment des conclusions de l'inspecteur en bâtiment."***

Selon son témoignage, Dame Pageau lui avait confirmé qu'elle avait fait inspecter l'immeuble par un inspecteur en bâtiment mais qu'elle ne lui avait jamais remis le rapport préparé par ce dernier.

L'intimé admet que le rapport d'évaluation qu'il a préparé contient certains manquements relativement à la réglementation en vigueur et qu'à présent, il va agir différemment si la situation se représente.

### **PLAIDOIRIE DU PLAIGNANT**

Me Lanctôt est d'opinion que c'est l'exercice même de la profession d'évaluateur agréé qui est visé par le rapport d'évaluation préparé par l'intimé.

La rédaction d'un rapport d'évaluation est l'un des actes les plus importants de la profession d'évaluateur agréé.

La preuve a révélé que Mme Pageau a subi un préjudice.

Compte tenu des circonstances atténuantes et de la gravité objective des actes reprochés à l'intimé, Me Lanctôt croit qu'une amende de 1,500.00\$ est justifiée dans le présent dossier.

### **PLAIDOIRIE DE L'INTIMÉ**

Le procureur de l'intimé plaide que Dame Pageau n'a subi aucun préjudice de la situation et que bien au contraire, la Banque Royale du Canada avait accepté le rapport d'évaluation de l'intimé à la condition expresse que l'immeuble soit inspecté par un inspecteur en bâtiment et que le rapport de ce dernier lui soit transmis.

La responsabilité incombe à Dame Pageau qui a refusé de faire inspecter l'immeuble préférant retenir les services d'un nouvel évaluateur agréé pour faire rédiger un autre rapport d'évaluation.

Selon Me Nadon, M. Provencher a respecté le mandat qu'il avait reçu de la Banque Royale du Canada. A son avis, la recommandation d'une amende de 1,500.00\$ plus déboursés semble dans les circonstances très appropriés.

Le procureur demande qu'un délai de six (6) mois soit accordé à son client pour payer ladite amende et les frais.

### **DÉCISION**

Le comité est d'opinion que l'intimé n'a pas respecté la réglementation de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec lorsqu'il a rédigé son rapport d'évaluation notamment lorsqu'il a selon la preuve:

- a) omis des données et l'évaluation des équipements servant à l'exploitation de l'auberge;
- b) omis des données concernant une piste cyclable et skiable qui longe la propriété sur une distance de 850 pieds linéaires et qui constituait le principal motif justifiant sa cliente à rénover l'immeuble;
- c) lorsque dans la section technique de parités et principalement aux pages 28 à 40, l'intimé, lorsqu'il analyse vingt-six (26) transactions de propriétés commerciales accompagnées

de photos et il n'en retient qu'une suite à la page 39. Sa méthode d'analyse est basée sur une déduction arbitraire de 100,000\$ pour les travaux de rénovation et d'améliorations locatives sans l'avoir motivée.

- d) lorsque dans l'utilisation de la méthode du coût à la page 21 du rapport, l'intimé fixe la valeur du terrain à quatre-vingts (80) cents le pied carré sans s'appuyer sur des ventes comparables. Aucune recherche à la municipalité n'étant relatée.
- e) lorsqu'à la page 23 de son rapport, l'intimé applique des désuétudes de 20% à 30% sans aucune donnée du marché à l'appui de ses prétentions.
- f) lorsque dans l'utilisation de la méthode du revenu, l'intimé n'a pas effectué les démarches nécessaires pour obtenir des données économiques prétextant qu'elles étaient non disponibles. L'intimé aurait pu se servir de sa banque de données lui permettant d'établir un potentiel après déduction des frais d'opération et capitaliser le revenu net afin d'obtenir une indication de valeur.
- g) lorsque l'intimé conclut que la valeur marchande a été fixée à partir de deux méthodes soit la méthode du coût (262,000\$) et la méthode de parité (175,000\$) soit un écart de 33 1/3 entre les deux méthodes utilisées ce qui équivaut à une absence de rationalisation.

Après avoir entendu et apprécié les témoignages, la preuve documentaire déposée devant nous et les représentations des parties, le comité de discipline est d'avis de suivre la recommandation des parties parce qu'elle est juste et appropriée dans les circonstances.

Considérant l'admission des faits;

Considérant le plaidoyer de culpabilité de l'intimé;

Considérant la gravité de l'offense reprochée à l'intimé;

Considérant les conséquences des actes commis pour la cliente;

Considérant la protection du public;

Considérant l'exemplarité pour les membres de la profession;

Considérant l'absence d'antécédents disciplinaires de l'intimé;

Considérant le nombre d'années de pratique;

Considérant la volonté de s'amender;

Considérant la réhabilitation de l'intimé;

**PAR CONSÉQUENT, LE COMITÉ DE DISCIPLINE:**

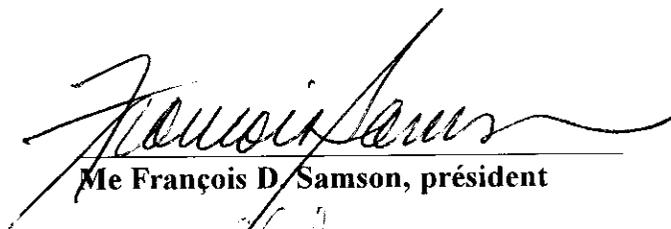
**Accueille: le plaidoyer de culpabilité de l'intimé;**

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

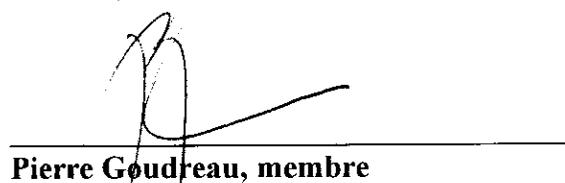
**Condamne:** l'intimé à une amende de 1,500.00\$ sur le chef numéro 1;

**Condamne:** l'intimé à payer tous les déboursés encourus à l'occasion du présent dossier.

**Accorde:** à l'intimé un délai de six (6) mois à compter de la date de la présente décision pour payer l'amende et les frais.

  
Me François D. Samson, président

  
M. Jean-Jacques Rézon, membre

  
Pierre Goudreau, membre

Me Nathalie Lanctôt  
Procureur du plaignant

Me Jean Nadeau  
Procureur de l'intimé