

# COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2002-035

DATE : 30 juillet 2003

---

LE COMITÉ : Me Jean Pâquet	Président
Francine Guérin, É.A.	Membre
Michèle Leroux, É.A.	Membre

---

**MICHEL FOURNIER, évaluateur agréé, en sa qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec**

Partie plaignante

c.

**CHARLES LEPOUTRE, évaluateur agréé**

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR SANCTION

---

Me Sylvain Généreux agit comme procureur du syndic plaignant.

Me Richard Gaudreau agit comme procureur de l'intimé.

### LA PLAINTÉ

[1] Dans le présent dossier, l'intimé a été reconnu coupable, le 3 février 2003, d'une plainte disciplinaire dont les chefs sont ainsi libellés :

« 1. À Hull, dans le cadre des services professionnels qu'il a rendus en regard d'une propriété située au 303 rue Beaulieu à Maniwaki, l'intimé a agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que :

a) le ou vers le 3 août 2001, il a accepté d'exécuter pour Monsieur Christian Charlebois ou pour la Banque Royale du Canada ou pour Madame Guylaine Cossette une expertise concernant cet immeuble alors que celui-ci était

pourtant situé dans une municipalité dont il confectionnait et tenait à jour le rôle d'évaluation.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 6, 9, 17 et 19 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, il a commis un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions;

b) le ou vers le 3 août 2001, il a fait usage, sans y être autorisé par la municipalité de Maniwaki, de photos et d'informations provenant du dossier constitué pour la municipalité pour réaliser l'expertise mentionnée au paragraphe 1 a) de la présente plainte.

En agissant ainsi l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 6, 9 et 51 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, il a commis un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions;

c) le ou vers le 1<sup>er</sup> mai 2002, à l'occasion d'un débat sur la valeur foncière de cet immeuble, l'intimé, agissant alors à titre d'évaluateur municipal de Maniwaki, a requis de Madame Guylaine Cossette qu'elle produise devant le Tribunal le rapport d'évaluation auquel il avait contribué et dont les paragraphes 1 a) et 1 b) de la présente plainte font état.

En procédant ainsi alors qu'il agissait à titre d'évaluateur municipal, l'intimé s'est servi, de façon incorrecte, de la connaissance qu'il avait du dossier constitué dans le cadre de l'expertise mentionnée aux paragraphes 1 a) et 1 b) de la présente plainte contrevenant, de ce fait, aux dispositions des articles 2, 6, 9 et 51 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de ces dispositions, commettant un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions. »

[2] L'instruction et l'audition sur sanction ont eu lieu le 23 avril 2003.

[3] Dès le début de l'instruction et de l'audition sur sanction, le procureur du syndic plaignant souhaite faire entendre ce dernier.

[4] Ce qui fut fait.

### **LE TÉMOIGNAGE DU SYNDIC PLAIGNANT**

[5] Le comité retient du témoignage du syndic plaignant ce qui suit.

[6] Le 11 août 1999, le syndic plaignant reçoit un formulaire de demande d'enquête (pièce I-21) sur le comportement professionnel de trois (3) évaluateurs agréés œuvrant dans la même région que l'intimé.

[7] Le formulaire de demande d'enquête (pièce I-21) fait état des relations de ces trois (3) évaluateurs agréés avec l'intimé.

[8] C'est pourquoi, le syndic plaignant explique que dans le cadre de son enquête, il a communiqué avec l'intimé.

[9] De fait, c'est le 15 août 2000 que le syndic plaignant communique par téléphone avec l'intimé.

[10] Bien que l'objectif premier de cette communication téléphonique avec l'intimé est d'obtenir des informations dans le cadre de l'enquête qu'il effectue en regard du comportement professionnel des trois (3) autres évaluateurs agréés, le témoin explique que les informations obtenues de l'intimé lui suggèrent d'ouvrir une enquête sur le comportement professionnel de ce dernier.

[11] Le témoin affirme qu'au cours de cette conversation téléphonique, il a discuté de l'utilisation des données municipales, constituées notamment des photos et des informations permettant de confectionner les rôles d'évaluation.

[12] Il affirme de plus avoir mis en garde l'intimé contre toute situation pouvant générer des conflits d'intérêts.

[13] Pour illustrer ce qui précède, le témoin affirme avoir informé l'intimé des nouvelles dispositions du *Code de déontologie* qui allaient bientôt entrer en vigueur.

[14] Il est utile de rappeler qu'à l'époque des gestes dénoncés dans le formulaire de demande d'enquête (pièce I-21), soit en août 1999, l'intimé n'est pas évaluateur agréé, mais évaluateur municipal.

[15] Ce n'est qu'en avril 2000 que l'intimé devient membre en règle et est dûment inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés.

[16] Le dénonciateur se plaint alors de concurrence déloyale.

[17] De façon plus spécifique, le témoin affirme avoir fait part à l'intimé des plaintes dont il faisait l'objet de la part de ses collègues et du nouveau *Code de déontologie* qui allait entrer en vigueur au mois de novembre 2000.

[18] De façon plus spécifique encore, le témoin affirme avoir informé l'intimé que des dispositions particulières dans le nouveau *Code de déontologie* permettront d'agir comme évaluateur agréé dans les régions éloignées avec des mandats privés, tout en confectionnant les rôles municipaux, mais avec dénonciation aux clients et obtention de l'accord de ces derniers.

[19] L'intimé aurait alors indiqué au témoin que tout le monde savait ce qu'il faisait, que ça faisait plusieurs années qu'il agissait de cette façon et que jamais il n'avait fait l'objet de plainte ou de problème quelconque.

[20] Questionné sur l'utilisation des données municipales (fiches techniques), l'intimé a assuré le syndic plaignant qu'il n'utilisait pas ces données pour ses mandats privés auprès des institutions financières prêteuses.

[21] Suite à la conversation téléphonique du 15 août 2000, le syndic plaignant écrit, le 17 août 2000, à l'intimé (pièce I-19) pour lui demander des explications et son argumentation concernant « la situation qui prévaut dans la région » où exerce l'intimé en regard des conflits d'intérêts dénoncés dans la demande d'enquête (pièce I-21).

[22] Le 26 septembre 2000 (pièce I-20), l'intimé répond au syndic plaignant.

[23] Dans cette réponse du 26 septembre 2000 (pièce I-20), l'intimé conteste le bien-fondé des gestes dénoncés dans la demande d'enquête (pièce I-21) et conclut, par voie de conséquence, à l'absence de tout reproche qui pourrait être formulé contre lui.

[24] Les trois (3) évaluateurs agréés faisant l'objet de l'enquête du syndic plaignant travaillent sous la raison sociale « Société de recherche et d'évaluation immobilière ».

[25] L'intimé s'est vu confier plusieurs mandats par cette société en parallèle de ses activités reliées à la confection et à la tenue à jour des rôles d'évaluation de la ville de Maniwaki, notamment en 2000, 2001 et 2002.

[26] Fort de ces explications et tenant compte notamment du fait que l'intimé n'était pas évaluateur agréé inscrit au tableau de l'Ordre à l'époque des gestes reprochés

dans la demande d'enquête, soit en août 1999, et, qu'au surplus, le nouveau *Code de déontologie* n'était pas encore en vigueur, le syndic plaignant transmet, le 10 octobre 2000, une lettre informant l'intimé de sa décision de ne pas porter plainte contre lui (pièce I-25).

[27] Le syndic plaignant conclut son témoignage en disant : « Je l'ai prévenu, je calcule que c'est suffisant ».

[28] C'est pourquoi, on le comprendra, suite à la décision déclarant l'intimé coupable dans le présent dossier, le syndic plaignant veut ainsi démontrer qu'au niveau de la sanction, celle-ci devra être plus sévère, puisque l'intimé avait déjà été averti, prévenu et mis en garde contre ce qui lui est aujourd'hui reproché.

### **LE TÉMOIGNAGE DE L'INTIMÉ**

[29] D'entrée de jeu, l'intimé nie avoir été informé des dispositions du *Code de déontologie* concernant les conflits d'intérêts et plus particulièrement de celles qui allaient entrer en vigueur avec le nouveau *Code de déontologie* en novembre 2000.

[30] Il contredit en ce sens, de façon catégorique, le témoignage du syndic plaignant sur le contenu de leur conversation téléphonique, le 15 août 2000.

[31] Il réitère essentiellement le contenu de sa lettre du 26 septembre 2000 (pièce I-20).

[32] De façon plus particulière, l'intimé affirme que s'il avait su qu'une demande de révision devant le Tribunal administratif du Québec avait été logée par Guylaine

Cossette au moment où il accepte le mandat de la Banque Royale, il aurait refusé le dossier ou s'en serait retiré.

[33] Il explique qu'il y a huit (8) employés qui sont autorisés à accepter semblable demande de révision et que, par voie de conséquence, il n'en prend pas connaissance au fur et à mesure de leur dépôt.

[34] Contre-interrogé par le procureur du syndic plaignant, l'intimé affirme que depuis le 30 novembre 2000, soit depuis l'entrée en vigueur du nouveau *Code de déontologie*, et plus particulièrement de l'article 19, il a effectué ou réalisé des mandats privés.

[35] Il n'a cependant pas dénoncé par écrit à chaque fois au client le fait qu'il était aussi évaluateur municipal.

[36] Il n'a pas, au surplus, demandé l'accord de ceux-ci.

[37] Il prétend plutôt qu'il bénéficiait d'une manière d'autorisation tacite, puisque tout le monde savait très bien ce qu'il faisait dans cette région.

[38] À son avis, semblable démarche devenait superflue.

[39] Il affirme : « On me connaît, tout le monde savait ».

[40] Par ailleurs, il ajoute que sa publicité dénonçait cette situation de façon claire (pièce I-20).

[41] En conclusion, il n'a jamais communiqué avec ses clients en regard du dispositif de l'article 19 du *Code de déontologie*.

## **REPRÉSENTATIONS DU PROCUREUR DU SYNDIC PLAIGNANT**

### **LE PREMIER CHEF**

[42] Quant au premier chef, le procureur du syndic plaignant suggère, à titre de sanction, une amende de 4 000 \$.

[43] En terme de gravité objective, le procureur du syndic plaignant conclut en la gravité des gestes reprochés à l'intimé.

[44] Il prétend qu'en juillet 2001, au moment d'accepter le mandat, il aurait dû communiquer avec son bureau pour vérifier s'il n'y avait pas de situation de conflit d'intérêts.

[45] Il avait, par ailleurs, été mis en garde et prévenu par le syndic plaignant et malgré ces avertissements, il commet les infractions qui lui sont reprochées dans le présent dossier.

### **LE DEUXIÈME CHEF**

[46] Le procureur du syndic plaignant suggère, à titre de sanction, une amende de 2 000 \$.

[47] Le procureur du syndic plaignant argue principalement à ce chapitre que le comportement de l'intimé est inacceptable, puisqu'il s'est avantage de son statut d'évaluateur municipal en se servant d'informations obtenues à ce titre dans l'exercice de cette fonction pour la réalisation de mandats privés.



[48] Agissant ainsi, cela crée une situation injuste par rapport aux autres évaluateurs agréés qui ne peuvent bénéficier des mêmes renseignements.

### **LE TROISIÈME CHEF**

[49] Le procureur du syndic plaignant suggère, à titre de sanction, une amende de 4 000 \$.

[50] Encore une fois, le procureur du syndic plaignant argue que l'intimé a avantageé la ville, sa cliente, en agissant comme il l'a fait.

[51] Bien qu'il ait été mis en garde et prévenu par le syndic plaignant, il a tout de même commis l'infraction qui lui est reprochée.

[52] Il ne pouvait plus ignorer la situation de conflit d'intérêts dans laquelle il se retrouvait, notamment lorsque Guylaine Cossette, en avril 2002, se rend à ses bureaux et, par la suite, lorsqu'elle lui écrit, le 26 avril 2002 (pièce P-3).

[53] Malgré cette situation, il ne se retire pas et ne demande pas à être remplacé pour faire les représentations au niveau du Tribunal administratif du Québec.

[54] Par ailleurs, l'intimé ne fait l'objet d'aucun antécédent disciplinaire.

[55] Il y a peu de chance de récidive puisque son nouveau contrat, en vigueur depuis janvier 2002, ne lui permet plus d'accepter des mandats privés.

[56] Les débours, de conclure le procureur du syndic plaignant, devront être supportés par l'intimé.

**REPRÉSENTATIONS DU PROCUREUR DE L'INTIMÉ**

[57] Son client n'est pas de mauvaise foi, d'arguer le procureur de l'intimé.

[58] L'article 19 du *Code de déontologie* n'est pas un article qui prohibe de façon unilatérale tous les mandats privés, mais au contraire, prévoit que cela peut se faire aux conditions évidemment prévues dans cet article.

[59] Il conclut à ce chapitre en indiquant que si son client avait obtenu un consentement écrit, il n'y aurait pas eu d'infraction.

[60] Il prétend, par ailleurs, que les notes manuscrites du syndic (pièce I-18), tout comme les échanges de lettres entre ce dernier et l'intimé, ne font pas référence aux nouvelles dispositions du *Code de déontologie* traitant notamment des conflits d'intérêts.

[61] Au contraire, d'arguer le procureur de l'intimé, c'est une lettre datée du 10 octobre 2000 (pièce I-25) qui est transmise à l'intimé, lui indiquant qu'aucune plainte ne serait portée contre lui.

[62] L'intimé se sentait donc, par voie de conséquence, en conformité avec ses obligations déontologiques.

[63] Par ailleurs, le procureur de l'intimé ajoute que ce dernier ignorait, au moment d'accepter son mandat, qu'une demande de révision avait été déposée par Guylaine Cossette (pièce P-2) au Tribunal administratif du Québec.

[64] Cette pièce P-2 fait état de l'acceptation de Marielle Roy, préposée autorisée à recevoir les demandes de révision.

[65] Le procureur du syndic plaignant rappelle que c'est Christian Charlebois qui a signé le rapport (pièce P-1) et non pas l'intimé.

[66] Il soulève, de plus, le fait que l'ensemble des intervenants n'ont subi aucun préjudice de ce qui est reproché à l'intimé dans la présente plainte.

[67] Le procureur de l'intimé ajoute, de plus, que ce dernier a touché l'équivalent de quelques centaines de dollars à titre d'honoraires pour la préparation du rapport P-1.

[68] Le procureur de l'intimé ajoute que le risque de récidive est pratiquement inexistant, puisque le nouveau contrat de l'intimé prévoit qu'il ne peut accepter de mandats privés.

[69] Il n'y a pas d'antécédent disciplinaire.

[70] C'est pourquoi, il suggère, sous le premier chef, une réprimande et, à défaut, une amende minimale.

[71] Il qualifie cette infraction, sous ce premier chef, d'infraction « technique ».

[72] Sous le deuxième chef, il suggère une réprimande et, à défaut, l'amende minimale.

[73] Sous le troisième chef, encore une fois, il suggère une réprimande et, à défaut, une amende minimale.

[74] Il argue, sous ce troisième chef, qu'il s'est conformé aux attentes de Guylaine Cossette en ne produisant pas le rapport et en ne l'interrogeant pas à ce sujet.

[75] Il ajoute, au surplus, que la décision du Tribunal administratif du Québec (pièce I-16) ne tient pas compte de façon claire ou formelle de la référence au rapport d'évaluation.

[76] Le procureur de l'intimé conclut en ce que son client n'ait pas à supporter le paiement des débours.

### **DISCUSSION**

[77] Les gestes reprochés à l'intimé ne constituent pas des infractions « à caractère technique » comme le suggère le procureur de l'intimé.

[78] Ils sont au cœur même de la profession en ce qu'ils contreviennent aux dispositions du *Code de déontologie* traitant des conflits d'intérêts et du respect du secret professionnel des informations à caractère confidentiel obtenues dans l'exercice de la profession.

[79] En terme de gravité objective, les gestes reprochés à l'intimé sont sérieux.

[80] Le comité croit utile de reproduire ci-après le dispositif des articles 19 et 51 alinéa 1 du *Code de déontologie* auxquels a contrevenu l'intimé.

#### **Article 19**

« L'évaluateur doit éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, un évaluateur est en conflit d'intérêts :

1. lorsqu'ils sert des intérêts opposés, notamment lorsqu'il accepte d'exécuter pour un tiers une expertise concernant un immeuble situé sur le territoire d'une municipalité pour laquelle il confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation;

2. lorsque les intérêts en présence sont tels qu'il peut être porté à préférer certains d'entre eux à ceux de son client ou que son jugement et sa loyauté envers celui-ci peuvent en être affectés.

Dès qu'il constate qu'il se trouve dans une situation de conflit d'intérêts ou d'apparence de conflit d'intérêts, l'évaluateur doit en faire la divulgation, par écrit, aux clients en cause et leur demander s'ils l'autorisent à continuer d'agir pour eux. Le cas échéant, l'évaluateur en fait mention dans son rapport. »

#### **Article 51**

« Aux fins de préserver le secret quant aux renseignements de nature confidentielle qui viennent à sa connaissance dans l'exercice de sa profession, l'évaluateur doit :

1. s'abstenir de faire usage de tels renseignements au préjudice du client ou pour des fins autres que celles pour lesquelles ils lui avaient été confiés, notamment, en vue d'obtenir directement ou indirectement un avantage pour lui-même ou pour autrui; »

[81] Le procureur de l'intimé argue, par ailleurs, que la lettre du 10 octobre 2000 (pièce I-25) transmise par le syndic plaignant à l'intimé pouvait laisser croire à ce dernier qu'il agissait en conformité avec ses obligations déontologiques.

[82] On ne saurait retenir cet argument pour mitiger la gravité objective de ce qui est reproché à l'intimé.

[83] En effet, la preuve a révélé que la décision du syndic plaignant de ne pas porter plainte contre l'intimé était notamment motivée par le fait que les gestes reprochés dans

la dénonciation, en août 1999, l'intimé n'était pas alors évaluateur agréé dûment inscrit au tableau de l'Ordre.

[84] Comme on le sait, il était alors évaluateur municipal.

[85] On sait, d'autre part, que c'est l'ancien règlement qui s'appliquait à cette époque et les nouvelles dispositions, notamment l'article 19, n'existaient pas.

[86] La décision du syndic plaignant était de plus, selon la preuve, motivée par le fait que l'intimé niait catégoriquement tous les faits reprochés à cette époque.

[87] La lettre de l'intimé du 26 septembre 2000 (pièce I-20) confirme ce qui précède.

[88] Le syndic plaignant a conclu à cette époque que la mise en garde formulée à l'intimé devait suffire.

[89] On connaît la suite.

[90] Malgré l'entrée en vigueur du nouveau *Code de déontologie* (30 novembre 2000), il y a admission de l'intimé qu'il ne se conforme pas à l'article 19 du nouveau *Code de déontologie*.

[91] Bien que l'intimé contredise le syndic plaignant au sujet de l'avertissement que ce dernier lui aurait formulé lors de la conversation téléphonique du 15 août 2000, l'intimé ne peut prétendre ignorer ses obligations déontologiques et particulièrement celles contenues à l'article 19 du *Code de déontologie*.

[92] Par ailleurs, si tant est vrai que l'intimé ignorait, au moment d'accepter son mandat, qu'une demande de révision (pièce P-2) avait été déposée par Guylaine

Cossette, il ne pouvait certes plus ignorer la situation de conflit d'intérêts dans laquelle il se retrouvait au moment où cette dernière se rend à ses bureaux et par la suite, lorsqu'elle lui écrit, le 26 avril 2002 (pièce P-3).

[93] Le comité écarte, par ailleurs, l'argument du procureur de l'intimé qui rappelle que c'est Christian Charlebois qui a signé le rapport (pièce P-1) et non l'intimé, cet argument ayant déjà été discuté dans la décision sur culpabilité.

[94] Le comité ne souscrit pas, d'autre part, aux propos du procureur de l'intimé qui suggère une sanction relevant de la nature d'une réprimande ou de l'amende minimale en considération du fait que l'intimé n'aurait touché que quelques centaines de dollars à titre d'honoraires pour la réalisation de son rapport (pièce P-1).

[95] En effet, le montant des honoraires touchés par l'intimé n'affecte en rien la gravité objective de ce qui lui est reproché.

[96] Le comité écarte enfin l'argument du procureur de l'intimé reposant sur le fait que ce dernier aurait renoncé à la production du rapport P-1 lors de ses représentations devant le Tribunal administratif du Québec, cet argument ayant déjà été discuté dans la décision sur culpabilité.

[97] Il est essentiel, de l'avis du comité, que les renseignements de nature confidentielle qui viennent à la connaissance d'un évaluateur agréé dans l'exercice de sa profession, ne puissent servir à cet évaluateur agréé pour obtenir directement ou indirectement un avantage pour lui-même ou pour autrui.

[98] Les « données municipales », telles que décrites précédemment, sont des informations dont on doit respecter la confidentialité.

[99] Le comité note cependant que l'intimé ne fait l'objet d'aucun antécédent disciplinaire.

[100] Le comité note de plus que le risque de récidive est pratiquement inexistant, puisque le nouveau contrat de l'intimé prévoit qu'il ne peut accepter de mandats privés.

[101] Malgré la mise en garde dont il a été l'objet et la réglementation applicable, l'intimé s'est erronément cru en conformité de ses obligations déontologiques.

[102] La situation particulière qui prévaut dans la région où exerce l'intimé ne peut le soustraire à ses obligations déontologiques.

[103] En effet, le *Code de déontologie des évaluateurs agréés* s'applique également à tous les évaluateurs agréés et ce, dans toutes les régions du Québec.

[104] Tenant compte de ce qui précède et de l'ensemble des circonstances entourant la commission des infractions reprochées à l'intimé, la suggestion d'amendes à titre de sanction emporte l'adhésion du comité dans le présent dossier.

[105] Celles-ci seront fixées à 2 500 \$ sous le premier chef, à 1 000 \$ sous le deuxième chef et à 2 500 \$ sous le troisième chef.

[106] Ces amendes sont justes et appropriées dans les circonstances.



[107] Elles ont le mérite d'avoir un effet dissuasif auprès de l'intimé, malgré le peu de chance de récidive, en plus de rencontrer les objectifs d'exemplarité pour la profession et de protection du public.

[108] L'intimé devra de plus supporter les entiers débours.

**DÉCISION**

**EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ UNANIMEMENT :**

**IMPOSE** à l'intimé :

**Sous le premier chef:**

Une amende de 2 500 \$;

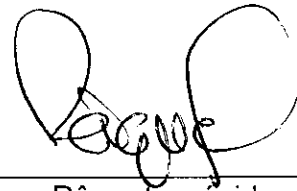
**Sous le deuxième chef :**

Une amende de 1 000 \$;

**Sous le troisième chef:**

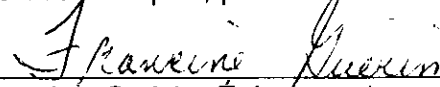
Une amende de 2 500 \$;

**CONDAMNE** l'intimé au paiement de tous les débours, y incluant les frais de sténographie, s'il y a lieu.



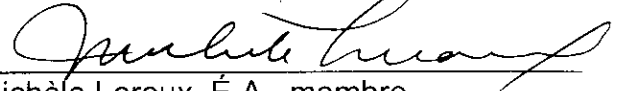
---

Me Jean Pâquet, président



---

Francine Guérin, É.A., membre



---

Michèle Leroux, É.A., membre

Me Sylvain Généreux  
Procureur de la partie plaignante

Me Richard Gaudreau  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 23 avril 2003