

COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2004-041

DATE : 13 mai 2005

LE COMITÉ : Me JEAN PÂQUET	Président
M. BENOIT EGAN, É.A.	Membre
M. PIERRE GOUDREAU, É.A.	Membre

PIERRE MARCHAND, évaluateur agréé, en sa qualité de syndic ad hoc de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Partie plaignante

c.

ROBERT PÉPIN, évaluateur agréé

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

Me Sylvain Généreux agit pour le syndic ad hoc plaignant.

L'intimé se représente seul.

LA PLAINTÉ

[1] Dans le présent dossier, l'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire dont les chefs sont ainsi libellés :

« 1. À Montréal, entre le 20 décembre 2000 et le 11 mars 2004, l'intimé a accepté d'exécuter des expertises pour la firme d'évaluateurs agréés Groupe H.P.D.G. ou pour des clients de celle-ci concernant les immeubles suivants lesquels étaient situés sur le territoire de la Ville de Montréal, municipalité dont il était à l'emploi à titre d'évaluateur :

	ADRESSE	DATE DE L'EXPERTISE
1.	7065, des Écores, Montréal	20 décembre 2000
2.	1800-04, rue Sherbrooke est, Montréal	29 décembre 2000
3.	1065, rue Rielle, Verdun	25 janvier 2001
4.	4819-23, Wellington, Verdun	2 février 2001
5.	161, chemin du Canal, Lachine	12 février 2001
6.	711, Mont-Royal, Montréal	9 février 2001
7.	4864-54, Henri-Julien, Montréal	6 mars 2001
8.	1445-47, Painter Circle, Ville St-Laurent	16 mars 2001
9.	8020-22, Champagneur, Montréal	4 avril 2001
10.	4637-41, Verdun, Verdun	18 avril 2001
11.	4232-36, Garnier, Montréal	20 avril 2001
12.	10603, Sophie de Grouchy, Montréal	29 mai 2001
13.	3888, du Parc Lafontaine, Montréal	7 juin 2001
14.	10400, L'Acadie, app. 903, Montréal	14 juin 2001
15.	6415, Laurendeau, Montréal	22 juin 2001
16.	6355-57, Louis-Hémon, Montréal	14 août 2001
17.	1029, Egan, Verdun	12 septembre 2001
18.	3445-55, Frontenac, Montréal	28 décembre 2001
19.	415-17, St-Joseph Est, Montréal	17 janvier 2002
20.	5955-61, d'Iberville, Montréal	25 janvier 2002

21.	3092 rue Goyer, Montréal	1er février 2002
22.	218-22, St-Joseph, Montréal	5 février 2002
23.	6907, Jogues, Montréal	15 février 2002
24.	4439-41, St-André, Montréal	19 février 2002
25.	4612, Christophe-Colomb, Montréal	22 février 2002
26.	7400, Mountain Sight, Montréal	1er mars 2002
27.	12247, Ranger, Montréal	1er mars 2002
28.	6960, Outremont, Montréal	4 mars 2002
29.	5400-5500, Dudemaine, Montréal	22 février 2002
30.	2106-10, Dézéry, Montréal	20 mars 2002
31.	2119, Jeanne d'Arc, Montréal	28 mars 2002
32.	10100, Paul-Comtois, app. 101, Montréal	8 avril 2002
33.	5774-76, 12e Avenue, Montréal	12 avril 2002
34.	6220-22, St-André, Montréal	19 avril 2002
35.	4515-27, Chabot, Montréal	29 avril 2002
36.	4472, Hôtel de Ville, Montréal	17 mai 2002
37.	2472-80, rue Sherbrooke Est, Montréal	27 mai 2002
38.	5971-77, des Écores, Montréal	30 mai 2002
39.	7215, St-Denis, Montréal	12 juin 2002
40.	4680, Taillon, Montréal	9 septembre 2002
41.	1630, Théodore, Montréal	10 septembre 2002
42.	8786-88, de Reims, Montréal	16 octobre 2002
43.	10831-37, Pie-IX, Montréal	15 octobre 2002

44.	boul. Perras, Montréal	12 décembre 2002
45.	401-07, Fothergill, Lasalle	14 décembre 2002
46.	7450-52, de Lorimier, Montréal	19 décembre 2002
47.	4429-39, Bélanger, Montréal	20 décembre 2002
48.	2325-35, de Villiers, Montréal	27 décembre 2002
49.	5925, d'Outremont, Montréal	6 février 2003
50.	5280-84, Ste-Marie, Montréal	12 mars 2003
51.	3711-15, rue Ste-Catherine Est, Montréal	11 mars 2003
52.	4696, Ste-Catherine Est, Montréal	21 février 2003
53.	8391, Ontario, Montréal	21 février 2003
54.	8397, Ontario, Montréal	21 février 2003
55.	8386, Baillargé, Montréal	13 mars 2003
56.	8390, Baillargé, Montréal	13 mars 2003
57.	7935-43, Lajeunesse, Montréal	17 mars 2003
58.	8651, Drolet, Montréal	15 avril 2003
59.	4455, St-Urbain, app. 204, Montréal	27 avril 2003
60.	2919, Thomas-Valin, Montréal	27 avril 2003
61.	2666-68, Rushbrooke, Montréal	9 mai 2003
62.	486, Fothergill, Lasalle	29 mai 2003
63.	575, 7e Avenue, Lachine	3 juin 2003
64.	9290, St-Urbain, Montréal	26 juin 2003
65.	781, 43e Avenue, Lachine	27 juin 2003

66.	4205, Ste-Catherine Est, app. 202, Montréal	30 juin 2003
67.	5140, Prince of Whales, Montréal	4 juillet 2003
68.	5705-11, Bordeaux, Montréal	22 juillet 2003
69.	5027, Jeanne-Mance, Montréal	1er août 2003
70.	5091, Fabre, Montréal	5 août 2003
71.	10353, Berri, Montréal	18 août 2003
72.	5244-54, Cartier, Montréal	18 août 2003
73.	312, Le Royer, app. 203, Montréal	4 septembre 2003
74.	6070-72, Briand, Montréal	15 septembre 2003
75.	12065 rue Poincaré, Montréal	19 septembre 2003
76.	12067 rue Poincaré, Montréal	19 septembre 2003
77.	4257-63, des Érables, Montréal	26 septembre 2003
78.	4249-55, des Érables, Montréal	26 septembre 2003
79.	3200-08, St-Joseph, Verdun	8 octobre 2003
80.	7610-10B, Broadway, Lasalle	8 octobre 2003
81.	4264-66A, des Érables, Montréal	27 octobre 2003
82.	4855-65, Hôtel de Ville, Montréal	30 octobre 2003
83.	8519, Henri-Julien, Montréal	28 novembre 2003
84.	5820, Souart, Montréal	1er décembre 2003
85.	2296-98, av. Hector, Montréal	23 décembre

		2003
86.	2300-04, av. Hector, Montréal	23 décembre 2003
87.	7285 rue de Beaufort, app. 806, Anjou, Montréal	6 février 2004
88.	4250 rue De La Roche, Montréal	12 février 2004
89.	4307-13 rue de Bordeaux, Montréal	20 février 2004
90.	4672-80 rue Adam, Montréal	20 février 2004
91.	12150 rue Clément-Ader, arr. Rivière-des-Prairies, Montréal	5 mars 2004
92.	1121, 46e Avenue, Pointe-aux-Trembles, Montréal	11 mars 2004
93.	13207-13209, rue Notre-Dame Est, arr. Pointe-aux-Trembles, Montréal	11 mars 2004

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 19 du Code de déontologie des évaluateurs agréés et, à défaut d'application de cet article, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du Code des professions.

2. À Montréal, en mai 2001, en juin 2002 et en juin 2003, l'intimé a transmis au secrétaire de l'Ordre une déclaration dans laquelle il indiquait être à l'emploi exclusif de la Ville de Montréal alors qu'il rendait également des services professionnels à la firme d'évaluateurs agréés Groupe H.P.D.G. ou aux clients de celle-ci;

En faisant parvenir ainsi au secrétaire de l'Ordre des fausses déclarations, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 1 à 3 du Règlement sur l'assurance de la responsabilité professionnelle des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et, à défaut d'application des dispositions de cet article, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du Code des professions. »

[2] L'instruction et l'audition de cette plainte disciplinaire ont été tenues le 15 avril 2005.

[3] Dès le début de l'instruction et de l'audition de la plainte, le procureur du syndic ad hoc plaignant et l'intimé font état de leur intention de faire des représentations communes, l'intimé souhaitant enregistrer un plaidoyer de culpabilité si le présent comité fait droit aux demandes d'amendements présentées.

[4] Ces demandes d'amendements ont essentiellement deux (2) objectifs, la première demande ayant pour but de retirer au premier chef de la plainte la liste des dossiers inventoriés sous les numéros 40 à 86 inclusivement, pour la période s'étendant de septembre 2002 à janvier 2004, la seconde demande ayant pour but de retirer sous le premier chef de la plainte le renvoi à l'article 59.2 du *Code des professions* et le même renvoi à cet article 59.2 du *Code des professions* sous le deuxième chef, de même que le renvoi aux articles 1 et 2 du *Règlement sur l'assurance de la responsabilité professionnelle des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[5] Tenant compte du dispositif de l'article 145 du *Code des professions*, des principes se dégageant de l'arrêt *Kienapple c. La Reine*, 1975, 1 R.C.S., 729, et des représentations tant du procureur du syndic ad hoc plaignant que de l'intimé, le comité a, séance tenante et unanimement, fait droit aux demandes d'amendements décrites précédemment, de telle sorte que la plainte amendée se lit ainsi :

« 1. À Montréal, entre le 20 décembre 2000 et le 11 mars 2004, l'intimé a accepté d'exécuter des expertises pour la firme d'évaluateurs agréés Groupe H.P.D.G. ou pour des clients de celle-ci concernant les immeubles suivants lesquels étaient situés sur le territoire de la Ville de Montréal, municipalité dont il était à l'emploi à titre d'évaluateur :

	ADRESSE	DATE DE L'EXPERTISE
1.	7065, des Écores, Montréal	20 décembre 2000
2.	1800-04, rue Sherbrooke est, Montréal	29 décembre 2000
3.	1065, rue Rielle, Verdun	25 janvier 2001
4.	4819-23, Wellington, Verdun	2 février 2001
5.	161, chemin du Canal, Lachine	12 février 2001
6.	711, Mont-Royal, Montréal	9 février 2001
7.	4864-54, Henri-Julien, Montréal	6 mars 2001
8.	1445-47, Painter Circle, Ville St-Laurent	16 mars 2001
9.	8020-22, Champagneur, Montréal	4 avril 2001
10.	4637-41, Verdun, Verdun	18 avril 2001
11.	4232-36, Garnier, Montréal	20 avril 2001
12.	10603, Sophie de Grouchy, Montréal	29 mai 2001
13.	3888, du Parc Lafontaine, Montréal	7 juin 2001
14.	10400, L'Acadie, app. 903, Montréal	14 juin 2001
15.	6415, Laurendeau, Montréal	22 juin 2001
16.	6355-57, Louis-Hémon, Montréal	14 août 2001
17.	1029, Egan, Verdun	12 septembre 2001
18.	3445-55, Frontenac, Montréal	28 décembre 2001
19.	415-17, St-Joseph Est, Montréal	17 janvier 2002
20.	5955-61, d'Iberville, Montréal	25 janvier 2002
21.	3092 rue Goyer, Montréal	1er février 2002
22.	218-22, St-Joseph, Montréal	5 février 2002

23.	6907, Jogues, Montréal	15 février 2002
24.	4439-41, St-André, Montréal	19 février 2002
25.	4612, Christophe-Colomb, Montréal	22 février 2002
26.	7400, Mountain Sight, Montréal	1er mars 2002
27.	12247, Ranger, Montréal	1er mars 2002
28.	6960, Outremont, Montréal	4 mars 2002
29.	5400-5500, Dudemaine, Montréal	22 février 2002
30.	2106-10, Dézéry, Montréal	20 mars 2002
31.	2119, Jeanne d'Arc, Montréal	28 mars 2002
32.	10100, Paul-Comtois, app. 101, Montréal	8 avril 2002
33.	5774-76, 12e Avenue, Montréal	12 avril 2002
34.	6220-22, St-André, Montréal	19 avril 2002
35.	4515-27, Chabot, Montréal	29 avril 2002
36.	4472, Hôtel de Ville, Montréal	17 mai 2002
37.	2472-80, rue Sherbrooke Est, Montréal	27 mai 2002
38.	5971-77, des Écores, Montréal	30 mai 2002
39.	7215, St-Denis, Montréal	12 juin 2002
40.	7285 rue de Beaufort, app. 806, Anjou, Montréal	6 février 2004
41.	4250 rue De La Roche, Montréal	12 février 2004
42.	4307-13 rue de Bordeaux, Montréal	20 février 2004
43.	4672-80 rue Adam, Montréal	20 février 2004
44.	12150 rue Clément-Ader, arr. Rivière-des-Prairies, Montréal	5 mars 2004
45.	1121, 46e Avenue, Pointe-aux-	11 mars 2004

	Trembles, Montréal	
46.	13207-13209, rue Notre-Dame Est, arr. Pointe-aux-Trembles, Montréal	11 mars 2004

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 19 du Code de déontologie des évaluateurs agréés.

2. À Montréal, en mai 2001, en juin 2002 et en juin 2003, l'intimé a transmis au secrétaire de l'Ordre une déclaration dans laquelle il indiquait être à l'emploi exclusif de la Ville de Montréal alors qu'il rendait également des services professionnels à la firme d'évaluateurs agréés Groupe H.P.D.G. ou aux clients de celle-ci;

En faisant parvenir ainsi au secrétaire de l'Ordre des fausses déclarations, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 3 du Règlement sur l'assurance de la responsabilité professionnelle des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. »

[6] L'intimé enregistre alors un plaidoyer de culpabilité sous tous les chefs de la plainte telle qu'amendée.

[7] Avant de procéder à leurs représentations sur sanction, qu'elles ont annoncé comme étant communes et conjointes, les parties ont manifesté le désir d'expliquer au comité les circonstances entourant la commission des gestes reprochés à l'intimé.

[8] Ce qui fut fait.

LA PREUVE

[9] C'est ainsi que le comité retient du témoignage et du syndic ad hoc plaignant et de l'intimé ce qui suit.

[10] Pendant toute la période contemporaine aux gestes reprochés à l'intimé dans la plainte telle qu'amendée, ce dernier est à l'emploi de la ville de Montréal, et de façon plus spécifique, au Service d'évaluation d'icelle.

[11] C'est suite à la dénonciation et à la demande d'enquête d'un supérieur hiérarchique de l'intimé que le syndic ad hoc plaignant débute son enquête dans la présente affaire.

[12] Son enquête lui permet d'établir que pendant la période prévue à la plainte telle qu'amendée, l'intimé, alors qu'il était à l'emploi du Service d'évaluation de la ville de Montréal, collaborait avec la firme privée d'évaluateurs agréés Groupe H.P.D.G.

[13] Une lettre de Pierre David, président de cette firme d'évaluateurs agréés, datée du 21 mai 2004 (pièce P-1), transmise à l'attention de Lorraine Abel de l'Ordre des évaluateurs agréés, permet d'établir que l'intimé a collaboré à la préparation de quarante-six (46) rapports d'évaluation signés par ledit Pierre David, É.A., et/ou son associé, François Cloutier, É.A.

[14] De façon plus spécifique, il est démontré que l'intimé a procédé à la cueillette des données, a réalisé l'inspection et a débuté le processus d'analyse de parité de ces quarante-six (46) dossiers, sans pour autant cependant, comme on vient de l'indiquer, signer les rapports d'évaluation reliés à ces dossiers.

[15] Le syndic ad hoc plaignant fait de plus état de deux (2) conversations téléphoniques tenues avec Pierre David et François Cloutier, les 31 mai et 3 juin 2004, confirmant ce qui précède.

[16] Par ailleurs, la preuve démontre de plus qu'à l'époque contemporaine aux gestes reprochés à l'intimé dans la plainte telle qu'amendée, ce dernier ne bénéficiait pas de l'assurance responsabilité que lui impose le *Règlement sur l'assurance de la responsabilité professionnelle des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du*

Québec et ce, malgré le fait que l'intimé contribuait à la réalisation de rapports d'évaluation dans le contexte décrit aux paragraphes précédents avec la firme privée d'évaluateurs agréés, Groupe H.P.D.G.

[17] La preuve révèle au surplus que l'intimé a transmis, pour les années 2001, 2002 et 2003, une déclaration écrite au secrétaire de l'Ordre conformément au Règlement cité précédemment, affirmant être à l'emploi exclusif de la ville de Montréal, l'exemptant ainsi de souscrire à une police d'assurance responsabilité professionnelle.

[18] Les copies de ces déclarations, pour les années 2001, 2002 et 2003 (pièces P-1, P-2 et P-3, sont déposées pour faire état de ce qui précède.

[19] Appelé à commenter ce qui précède, l'intimé explique que c'est à la demande de son ex-associé, Pierre David, de la firme d'évaluateurs agréés Groupe H.P.D.G., qui en raison d'un surcroît de travail à cette époque, a fait appel à sa collaboration.

[20] L'intimé explique qu'il croyait alors qu'il bénéficiait de la couverture de la police d'assurance responsabilité professionnelle de la firme d'évaluateurs agréés Groupe H.P.D.G., si tant est qu'il devait bénéficier d'une semblable couverture, puisque, dans son esprit, le fait de ne pas signer les rapports d'évaluation n'emportait pas l'obligation de bénéficier d'une semblable couverture.

[21] C'est dans ce contexte que l'intimé a enregistré un plaidoyer de culpabilité sous les deux (2) chefs de la plainte telle qu'amendée.

LES REPRÉSENTATIONS COMMUNES ET CONJOINTES

[22] Sous le premier chef, le procureur du syndic ad hoc plaignant suggère une sanction relevant de la nature d'une amende qu'il fixe à 2 500 \$.

[23] Sous le deuxième chef, le procureur du syndic ad hoc plaignant suggère une sanction relevant de la nature d'une amende qu'il fixe à 1 100 \$.

[24] L'intimé souscrit à des sanctions de cette nature.

[25] Le procureur du syndic ad hoc plaignant invoque l'absence d'antécédents disciplinaires, la collaboration manifestée par l'intimé à l'enquête du syndic ad hoc plaignant et son plaidoyer de culpabilité, malgré la gravité objective des gestes reprochés, pour conclure à semblables suggestions.

[26] Le procureur du syndic ad hoc plaignant conclut enfin en ce que les entiers débours soient supportés par l'intimé.

[27] L'intimé souhaite par ailleurs qu'en raison du montant des amendes suggérées et des débours qu'il aura à encourir, qu'un délai lui soit accordé pour le paiement de ces amendes et débours.

[28] Le procureur du syndic ad hoc plaignant ne s'objecte pas à cette demande et s'en remet à la décision du comité.

[29] Au soutien de ses représentations, le procureur du syndic ad hoc plaignant cite la décision suivante :

- *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lepoutre*, 18-2002-035, 3 février 2003 et 30 juillet 2003;

DÉCISION

[30] Sous le premier chef, l'intimé a été reconnu coupable d'avoir contrevenu au dispositif de l'article 19 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, que le comité croit utile de reproduire ci-après.

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'il 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. »

[31] Dans la présente affaire, c'est l'alinéa 1 précité de cet article 19 qui trouve sa pleine application.

[32] En termes de gravité objective, les gestes reprochés à l'intimé, sous ce premier chef, sont sérieux.

[33] En effet, et comme le soulignait le comité de discipline dans l'affaire *Lepoutre* précitée, les gestes reprochés sont au cœur même de la profession, en ce qu'ils contreviennent aux dispositions du *Code de déontologie* traitant des conflits d'intérêts,

du respect du secret professionnel et des informations à caractère confidentiel obtenues dans l'exercice de la profession.

[34] L'intimé ne pouvait pas ignorer cette obligation à laquelle l'assujetti son *Code de déontologie* et le fait de ne pas signer les rapports d'évaluation auxquels il contribuait ne peut servir d'excuse, comme le rappelle le comité de discipline dans l'affaire *Lepoutre* précitée, où le comité s'exprimait ainsi :

« Si l'on retient les prétentions du procureur de l'intimé, il suffirait qu'un collègue évaluateur agréé endosse et signe un rapport d'évaluation préparé par un autre collègue évaluateur agréé pour dégager ce dernier de toute responsabilité et de façon plus spécifique, des règles déontologiques concernant les conflits d'intérêts auxquelles sont assujettis l'ensemble des évaluateurs agréés.

Le comité est d'avis que l'on ne peut faire indirectement ce qui n'est pas permis de faire directement. »

[35] Sous le deuxième chef, l'intimé a été reconnu coupable d'avoir contrevenu au dispositif de l'article 3 du *Règlement sur l'assurance de la responsabilité professionnelle des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, que le comité croit utile de reproduire ci-après.

« L'évaluateur agréé qui se trouve dans l'une des situations d'exemptions décrites à l'article 2 doit transmettre au secrétaire de l'Ordre, avant le 1^{er} juin de chaque année ou à la date de son inscription au tableau, s'il s'inscrit après le 1^{er} juin, une déclaration conforme au formulaire reproduit à l'annexe I.

L'évaluateur agréé visé par le paragraphe 4^o de l'article 2 doit fournir au secrétaire de l'Ordre, avec le formulaire de l'annexe I, une attestation de son employeur conforme au formulaire reproduit à l'annexe II certifiant que ce dernier se porte garant, prend fait et cause et répond financièrement des conséquences de toute faute ou négligence commise par celui qu'il emploie dans l'exercice de sa profession.

L'évaluateur agréé visé par le paragraphe 5° de l'article 2 doit fournir au secrétaire de l'Ordre, avec le formulaire de l'annexe I, une attestation de son employeur conforme au formulaire reproduit à l'annexe III certifiant que ce dernier se porte garant, prend fait et cause et répond financièrement des conséquences de toute faute ou négligence commise par celui qu'il emploie dans l'exercice de sa profession.

L'évaluateur agréé visé par l'un des paragraphes 4° et 5° de l'article 2 qui ne peut fournir l'attestation de son employeur doit détenir un contrat d'assurance répondant aux conditions prescrites à l'article 4.

L'évaluateur agréé qui cesse d'être dans l'une des situations d'exemptions doit sans délai en aviser le secrétaire de l'Ordre et se conformer aux exigences du présent règlement. »

[36] Ce faisant, l'intimé reconnaît la fausseté de ses déclarations pour les années 2001, 2002 et 2003.

[37] Encore une fois, en termes de gravité objective, les gestes reprochés à l'intimé sont sérieux.

[38] De fait, il s'agit de fausses déclarations.

[39] Le *Règlement sur l'assurance de la responsabilité professionnelle des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* impose à l'ensemble des évaluateurs agréés de souscrire à une police d'assurance responsabilité professionnelle, sous réserve des exceptions prévues audit Règlement.

[40] Cette obligation trouve notamment sa raison d'être dans la préoccupation de protéger le public.

[41] Pour s'assurer de cette obligation, le secrétaire de l'Ordre exerce un certain contrôle par les avis qui lui sont acheminés annuellement par l'ensemble des membres.

[42] On comprend aisément que dans l'hypothèse où ces avis sont erronés ou faux, comme en l'espèce, l'objectif de protection du public risque d'être, à ce chapitre, sérieusement compromis.

[43] Encore une fois, le fait de ne pas signer les rapports d'évaluation auxquels il contribue ne peut servir d'excuse à une contravention à l'article 3 du Règlement précité, non plus que le fait d'avoir pensé bénéficier de cette couverture d'assurance responsabilité professionnelle par l'intermédiaire de la firme d'évaluateurs agréés Groupe H.P.D.G. avec qui l'intimé collaborait.

[44] La responsabilité de souscrire à semblable assurance responsabilité professionnelle est l'affaire de chacun des évaluateurs agréés, qui doit s'assurer personnellement du respect de cette obligation.

[45] C'est pourquoi, tant sous le premier chef que sous le deuxième chef, les suggestions de sanctions relevant de la nature d'une amende emportent l'adhésion du comité.

[46] Celles-ci seront fixées, sous le premier chef, à 2 500 \$ et sous le deuxième chef, à 1 100 \$.

[47] Outre ce qui précède, le comité tient compte du fait que l'intimé ne fait l'objet d'aucun antécédents disciplinaires, qu'il a bien collaboré à l'enquête du syndic ad hoc plaignant et qu'il a reconnu sa culpabilité aux gestes qui lui sont reprochés.

[48] Le comité note par ailleurs que l'intimé semble de bonne foi et que la leçon, comme il le dit lui-même, qu'il tire de ces événements fait en sorte que les chances de récidives apparaissent bien minces.

[49] Ces sanctions sont donc justes et appropriées et ont le mérite de tenir compte des objectifs d'exemplarité pour la profession et de protection du public.

[50] Quant aux débours, ils seront supportés entièrement par l'intimé.

[51] Le comité tiendra compte des représentations de l'intimé en regard de sa capacité financière et du délai souhaité pour le paiement des amendes et des débours.

[52] C'est ainsi que les débours et le quart du total des amendes, soit la somme de 900 \$, seront versés dans les trente (30) jours de la présente décision et le solde des amendes, au moyen de trois (3) versements de 900 \$ chacun échelonnés sur une période de neuf (9) mois, à raison d'un versement à tous les trois (3) mois.

[53] Le solde deviendra cependant exigible si l'intimé fait défaut d'effectuer l'un des versements.

DÉCISION

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ, UNANIMEMENT :

Sous le premier chef :

DÉCLARE l'intimé coupable;

IMPOSE à l'intimé une amende de 2 500 \$;

Sous le deuxième chef :

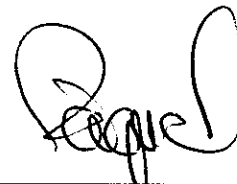
DÉCLARE l'intimé coupable;

IMPOSE à l'intimé une amende de 1 100 \$;

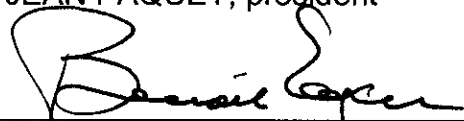
CONDAMNE l'intimé au paiement des entiers débours;

PERMET que les débours et le quart du total des amendes, soit la somme de 900 \$, soient versés dans les trente (30) jours de la présente décision et le solde des amendes, au moyen de trois (3) versements de 900 \$ chacun échelonnés sur une période de neuf (9) mois, à raison d'un versement à tous les trois (3) mois;

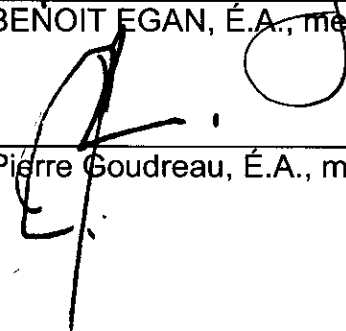
DÉCLARE que le défaut d'effectuer l'un des versements entraînera l'exigibilité du solde.



Me JEAN PÂQUET, président



M. BENOIT EGAN, É.A., membre



M. Pierre Goudreau, É.A., membre

Me Sylvain Généreux

Procureur de la partie plaignante

Date d'audience : 15 avril 2005