

COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2006-042

DATE : 21 février 2007

LE COMITÉ : Me JEAN PÂQUET	Président
M. JEAN-LUC BÉLANGER, É.A.	Membre
M. DONALD PRÉVOST, É.A.	Membre

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

Partie plaignante

c.

RENÉ TARDIF

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

Me Sylvain Généreux agit pour le syndic plaignant.

L'intimé se représente seul.

LA PLAINTÉ

[1] Dans le présent dossier, l'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire dont le seul chef est ainsi rédigé :

1. À Cantley, le ou vers le 19 mars 2004, l'intimé a rédigé un rapport d'évaluation pour la propriété située au 32 rue De La Brunante à Gatineau (Québec) sans respecter les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art en ce que :

a) il n'a pas apporté les ajustements requis pour tenir compte des différences de superficie entre les terrains des propriétés comparables et le terrain de la propriété sujette;

- b) l'aire habitable qu'il a considérée pour chacune des propriétés comparables et pour la propriété sujette n'ont pas été établies sur la même base;
- c) il n'a pas apporté les ajustements requis pour tenir compte du temps écoulé entre la date de vente des propriétés comparables et la date d'évaluation de la propriété sujette;
- d) il n'a pas apporté les ajustements requis pour tenir compte de l'âge des bâtiments des propriétés comparables par rapport à celui du bâtiment de la propriété sujette;
- e) il n'a pas apporté les ajustements requis pour tenir compte de la présence de foyers dans les propriétés comparables.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 4 du Règlement concernant le Code de déontologie des évaluateurs agréés;

EN CONSÉQUENCE, QU'IL PLAISE AU COMITÉ DE DISCIPLINE :

1. **D'ACCUEILLIR** la présente plainte;
2. **DE DÉCLARER** l'intimé coupable de l'infraction reprochée;
3. **D'IMPOSER** à l'intimé les sanctions jugées opportunes et équitables dans les circonstances;
4. **DE CONDAMNER** l'intimé au paiement des déboursés prévus au Code des professions. »

[2] L'instruction et l'audition de cette plainte disciplinaire ont été tenues le 29 août 2006.

[3] Dès le début de l'instruction et de l'audition de cette plainte, l'intimé enregistre un plaidoyer de non culpabilité sous le seul chef de la plainte et requiert qu'une ordonnance de huis clos soit prononcée par le comité.

[4] La requête de l'intimé ne répondant pas aux critères prévus à l'article 142 du Code des professions a été rejetée séance tenante et unanimement par le comité.

MISE EN SITUATION

[5] Le 21 mars 2005, Richard Bergeron transmet une lettre au syndic plaignant enjoignant ce dernier de procéder à une enquête concernant la conduite professionnelle de l'intimé (pièce P-1).

[6] Cette lettre du 21 mars 2005 (pièce P-1) faisait suite à des conversations téléphoniques tenues avec le syndic plaignant le même jour et le 18 mars 2005.

[7] Dans sa lettre du 21 mars 2005 (pièce P-1), le demandeur d'enquête explique que l'intimé a procédé à l'évaluation d'une propriété sise au 32, rue De La Brunante, à Gatineau, et produit, en date du 16 mars 2004, un rapport d'évaluation de cette propriété dont il critique le résultat (pièce P-4).

[8] De façon plus spécifique, le demandeur d'enquête reproche à l'intimé d'avoir « surévalué » la propriété, ce qui lui cause embarras et préjudices, le demandeur d'enquête étant actuellement en instance de divorce et la propriété décrite précédemment au cœur du débat.

[9] Le demandeur d'enquête explique de plus avoir communiqué avec un autre évaluateur agréé, en l'occurrence Michel Paquin, É.A., dont l'opinion diffère de celle de l'intimé.

[10] C'est dans ce contexte que le syndic plaignant débute son enquête.

[11] Le syndic plaignant réalise rapidement que la façon de traiter le garage de la propriété, notamment au regard des comparables, est au cœur du différend.

[12] Après avoir vainement tenté de concilier le demandeur d'enquête et les deux (2) évaluateurs agréés, et de façon plus spécifique à la suite du refus de l'intimé de modifier son rapport d'évaluation (pièce P-4), le syndic plaignant mandate l'évaluateur agréé Serge Locas à titre d'expert, afin que ce dernier procède à l'analyse du rapport d'évaluation préparé par l'intimé portant sur la propriété située au 32, rue De La Brunante, à Gatineau (pièce P-4).

[13] C'est en novembre 2005 que le syndic plaignant confie ce mandat à l'expert Serge Locas, É.A.

[14] Ce dernier devait produire son rapport d'expertise écrit (pièce P-5) le 2 août 2006.

[15] Quant à la présente plainte, elle était déposée par le syndic plaignant le 29 mars 2006.

LA PREUVE

[16] Le comité a entendu successivement les témoignages du syndic plaignant, de Serge Locas, évaluateur agréé, expert mandaté par le syndic plaignant, et de l'intimé.

[17] Les témoignages de ceux-ci associés à la preuve documentaire (pièces P-1 à P-6 en liasse et pièces I-1 en liasse à I-3 en liasse) constituent l'essentiel de la preuve dans le présent dossier.

[18] De l'ensemble de la preuve, le comité retient plus particulièrement ce qui suit.

[19] Le rapport d'expertise de l'évaluateur agréé Serge Locas, expert mandaté par le syndic plaignant et reconnu comme tel séance tenante et unanimement par le comité, conclut au fait que le rapport d'évaluation préparé par l'intimé (pièce P-4) ne respecte pas les normes de pratique professionnelle généralement reconnues et les règles de l'art sous plusieurs volets.

[20] Le rapport d'expertise de l'expert (pièce P-5) regroupe ces volets sous les titres suivants, lesquels sont en lien avec le libellé de chacun des sous paragraphes du seul chef de la plainte portée contre l'intimé.

[21] Le comité entend reprendre chacun de ces volets en se référant d'abord au rapport d'évaluation de l'expert (pièce P-5) pour ensuite faire état des commentaires de l'intimé avant de disposer de la plainte.

L'ajustement des terrains comparables en rapport avec le terrain sujet quant à la superficie

[22] À ce chapitre, l'expert mandaté par le syndic plaignant s'exprime ainsi :

« La norme de pratique

Lorsque l'évaluateur utilise la méthode de comparaison, il doit sélectionner les ventes de propriété les plus comparables dans le secteur immédiat de la propriété à évaluer.

L'évaluateur procède par la suite aux divers ajustements des ventes retenues pour les caractéristiques physiques telles la superficie et la configuration du terrain. Ces ajustements doivent refléter la valeur contributive de l'élément à ajuster.

La norme 1 règle 1.2 élément 12 C dicte à l'évaluateur sa conduite lorsqu'il utilise la méthode de comparaison.

Cette norme est ainsi rédigée :

1. Recueillir, vérifier et comparer les données du marché de référence approprié. L'évaluateur doit retenir et analyser les ventes les plus pertinentes et s'assurer qu'elles répondent aux conditions de la valeur marchande;
2. Analyser et tenir compte des prix de vente récents de l'immeuble à évaluer, dans la mesure où ceux-ci répondent aux conditions de la valeur marchande et nécessitent un minimum de rajustements;
3. Analyser et tenir compte des offres d'achat acceptées, des montants des options, des prix demandés si ces informations sont récentes et disponibles mais à titre de confirmation d'une ou plusieurs indications de valeur de l'immeuble provenant des méthodes traditionnelles d'évaluation;
4. Procéder aux rajustements des éléments de comparaison pertinents en regard du marché, notamment :
 - nature des droits transférés;
 - les termes de financement;
 - les conditions du marché;
 - l'emplacement et le voisinage;
 - les caractéristiques physiques et économiques.

La conduite de l'évaluateur

L'évaluateur a omis d'ajuster la valeur du terrain pour tenir compte de l'écart de superficie.

Le tableau ci-après montre les écarts :

Comparable	1	2	3	Sujet
Superficie mètres	600	778.7	503.5	713.9
Superficie (pi.ca)	6458.3	8381.8	5414.8	7684.3
Écart vs. sujet (pi.ca)	(1226)	697.5	(2269.5)	

Le manquement constaté

L'évaluateur, en ne procédant pas à l'ajustement des terrains pour tenir compte de la superficie des ventes comparables, déroge à la norme généralement reconnue.

On ne peut prétendre qu'une variation de superficie comprise entre 697.5 et 2269.5 pieds carrés ne nécessite aucun ajustement. Lors de l'ajustement pour la superficie du terrain des ventes comparables, l'évaluateur aurait dû tenir compte des différences de superficie, et procéder aux ajustements nécessaires. »

L'ajustement pour la superficie des bâtisses comparables en rapport avec la superficie de la bâtisse à évaluer

[23] À ce chapitre, l'expert mandaté par le syndic plaignant s'exprime ainsi :

« La norme de pratique

La norme exige de l'évaluateur qui utilise la méthode de comparaison, d'ajuster les ventes retenues en fonction des différentes caractéristiques de l'immeuble à évaluer.

Généralement, la superficie d'un garage intégré est incluse dans l'aire habitable pour former l'aire totale. À partir de cette aire totale l'évaluateur procède aux divers ajustements dont entre autres, l'ajustement pour la superficie du bâtiment. Il est nécessaire de traiter tant les ventes retenues que la propriété à évaluer sur une même base.

Cette norme, déjà citée *in extenso* sous le titre précédent, est celle qui est généralement reconnue en matière d'évaluation au Québec.

La conduite de l'évaluateur

L'évaluateur dans la méthode de comparaison, ajuste comme suit les comparables :

Comparables	1	2	3	Sujet
Superficie bâtisse (1)	1800	1750	1776	1811
Ajustement au rapport de l'évaluateur		5000\$	4000\$	
Écart de superficie	(11)	(61)	(35)	

Les superficies indiquées au rapport de l'intimé pour la propriété à évaluer sont les suivantes :

Garage 312 pieds carrés

Rez-de-chaussée 947 pieds carrés

Étage : 552 pieds carrés
TOTAL : 1811 pieds carrés

On constate ici que la superficie de 1811 pieds carrés utilisée par l'évaluateur dans la méthode de comparaison inclut la superficie du garage de 312 pieds carrés.

Les superficies des propriétés comparables utilisées par l'évaluateur proviennent des relevés d'inscription d'agents immobiliers. Ces superficies ne tiennent pas compte de la superficie du garage, comme le recommande le Guide de calcul de la superficie habitable de la Chambre immobilière du Grand Montréal.

L'évaluateur a omis d'ajouter aux comparables la superficie des garages intégrés à l'aire habitable pour fins de comparaison et d'ajustement des valeurs.

Le manquement constaté

L'évaluateur n'a pas comparé des superficies déterminées de la même façon pour la propriété sujette et pour les propriétés comparables. Cette façon de faire est contraire à la norme précitée généralement reconnue en matière d'évaluation au Québec. »

L'absence d'ajustement des propriétés comparables quant au facteur temps

[24] À ce chapitre, l'expert mandaté par le syndic plaignant s'exprime ainsi :

« La norme de pratique

Le Comité de Formation Continue de l'Ordre au programme « Méthode de comparaison », enseigne à la section « technique des prix de ventes rajustées » que les prix de ventes observés doivent être ramenés à une même date.

Les auteurs s'expriment comme suit :

« La technique des prix de vente rajustés nécessite que les prix de vente observés soient tous ramenés à une même date, soit la date de référence de l'évaluation. Cet ajustement permet d'établir les prix, comme si toutes les transactions de l'échantillon avaient été conclues, selon les conditions du marché immobilier prévalant à cette date. Les taux de variation retenus s'appuient généralement sur un échantillon beaucoup plus large que celui concernant l'immeuble sous étude. »

Il s'agit là de la norme généralement reconnue au Québec.

La conduite de l'évaluateur

L'évaluateur n'a fait aucun ajustement pour le temps écoulé entre la date de vente des comparables et la date d'évaluation du sujet. Une note justifiant l'absence d'ajustement produite au rapport de l'évaluateur s'exprime comme suit, à la section Analyse des ventes comparables :

« Par rapport à la date de vente, il serait difficile de faire un ajustement, car le marché actuellement est comparable à celui de l'an passé pour ce genre de propriétés dans ce secteur. L'augmentation de valeur depuis un an s'est faite principalement sur les propriétés de moins de 200,000\$. »

Selon le mandat confié à l'évaluateur, la date de l'évaluation pour la propriété du 32 rue de la Brunante est le 16 mars 2004.

Les trois immeubles comparables utilisés dans le rapport de l'évaluateur ont des écarts de 13.5 mois, 7 mois et 4.5 mois, entre les dates de vente et la date de l'évaluation (16 mars 2004).

Comparable	1	2	3
Date de vente	2003-02-01	2003-08-08	2003-10-30
Écart (mois)	13.5	7	4.5

Le manquement constaté

L'évaluateur aurait dû ajuster les prix de vente par un facteur temps, pour des propriétés de plus de 200,000\$ à partir des ventes et reventes pour des propriétés de même valeur.

La conclusion de l'évaluateur est indéfendable, car le nouveau rôle d'évaluation déposé pour l'année 2006 prévoit une augmentation moyenne de 45.5% pour l'ensemble du rôle.

L'immeuble sujet, au nouveau rôle d'évaluation, augmente de 33.8% sur une période trois ans alors que les ventes comparables utilisées au rapport de l'évaluateur augmentent en moyenne de 45% comme l'augmentation moyenne de la municipalité pour la période comprise entre le 1^{er} juillet 2001 (rôle 2003-2004-2005) et le 1^{er} juillet 2004 (rôle 2006-2007-2008).

Une étude par la SCHL, au quatrième trimestre de 2004, conclut à une augmentation moyenne de 12% entre 2003 et 2004 et de 60% pour les quatre dernières années dans son analyse du marché de la revente pour la région métropolitaine de Gatineau. »

L'ajustement pour l'âge des bâtiments comparables

[25] L'expert mandaté par le syndic plaignant, à ce chapitre, s'exprime ainsi :

« La norme de pratique

Lorsque l'évaluateur utilise la méthode de comparaison, il doit sélectionner les ventes de propriété les plus comparables dans le secteur immédiat de la propriété à évaluer.

L'évaluateur procède par la suite aux divers ajustements des ventes retenues pour tenir compte des caractéristiques physiques telles la superficie, l'âge du bâtiment, les revêtements etc. Ces ajustements doivent refléter la valeur contributive de l'élément à rajuster.

C'est la même norme 1 règle 1.2 élément 12 C déjà citée qui dicte à l'évaluateur sa conduite lorsqu'il utilise la méthode de comparaison.

Aussi, dans la méthode de comparaison, au chapitre « Mesures des valeurs contributives », du Programme de Formation Professionnelle de l'Ordre, on peut lire :

« Le paramètre, pour la variation de condition tel l'âge apparent, reflète l'impact sur le prix de vente des écarts de conditions physiques et fonctionnelles entre les constructions. Il sert à ramener les observations aux conditions de l'immeuble sous étude. Le paramètre exprime l'écart de prix par unité d'écart de condition entre les constructions ».

Il s'agit de la norme généralement reconnue en matière d'évaluation au Québec.

La conduite de l'évaluateur

Dans l'application de la méthode des ventes comparables, l'intimé ajuste comme suit l'âge des bâtiments :

Comparable	1	2	3	Sujet
Âge du Bâtiment	1998	2000	1993	1995
Écart (ans)	3	5	2	
Ajustement	0	(7000\$)	0	

Seule la vente comparable 2 est ajustée pour tenir compte de l'âge de construction des immeubles comparables par rapport à celui du sujet.

Le manquement constaté

Le reproche adressé à l'évaluateur est de ne pas avoir ajusté les ventes 1 et 3 pour tenir compte de l'âge du bâtiment comme il l'a fait pour la vente comparable 2. »

L'absence d'ajustement pour les foyers

[26] À ce chapitre, l'expert mandaté par le syndic plaignant s'exprime ainsi :

« La norme de pratique

En matière d'évaluation, la norme consiste à rajuster les ventes comparables pour tenir compte des différentes caractéristiques physiques par rapport à la propriété sujette. Les foyers, la piscine, le sous-sol, les revêtements font partie entre autres de ces caractéristiques à ajuster.

Dans le cours offert par le Comité de Formation Continue de l'OEAQ sur la méthode de comparaison, à la section 3.2 de la page 36, les auteurs expliquent la technique des prix de ventes rajustés comme suit :

« La technique des prix de ventes rajustés consiste essentiellement à établir la valeur d'un immeuble, en appliquant des ajustements aux prix de vente des immeubles les plus comparables, afin d'en arriver à une valeur indiquée pour chaque observation. Les prix de vente sont ajustés comme si les immeubles vendus avaient les mêmes éléments de comparaison que l'immeuble sous étude. Les ventes sont sélectionnées en fonction des caractéristiques de cet immeuble de façon à minimiser le nombre d'ajustements des prix de vente. »

...et, à la page 45, au point 3.2.2., on explique la mesure des valeurs contributives :

3.2.2 Mesure des valeurs contributives

« Cette étape consister à établir les paramètres définissant la relation entre les caractéristiques des immeubles vendus, pour les variables retenues, et les prix de ces immeubles (localisation, superficie du bâtiment, éléments particuliers comme un foyer, la hauteur inférieure d'un bâtiment, les quais intérieurs ou extérieurs, le système de climatisation, améliorations d'emplacement...)

Il s'agit de la norme généralement reconnue en matière d'évaluation au Québec.

Plusieurs évaluateurs utilisent le Guide C.C.R. Québec (Coût de construction résidentielle), publié depuis 1993, comme guide d'évaluation

résidentielle basé sur la méthode du coût et la méthode de comparaison. Ce guide traite les ajustements à effectuer pour les diverses composantes d'un bâtiment. L'évaluateur qui utilise ce guide doit, cependant, valider l'information avec le marché.

La conduite de l'évaluateur

L'évaluateur, dans son analyse des données comparables, ne tient pas compte des foyers. Dans sa correspondance du 17 avril 2005 avec le syndic Michel Fournier, É.A., l'intimé mentionne :

« Deuxièmement, je ne fais jamais d'ajustement pour des foyers parce que c'est un élément qui représente moins de 1% de la valeur d'une telle propriété, en valeur contributive, et que c'est un élément qui est très subjectif. »

En vérifiant les inscriptions immobilières, on peut constater que les comparables 1 et 3 possèdent un foyer au gaz, alors que la vente comparable 2 possède deux foyers au gaz.

Le manquement constaté

La propriété sujette ne dispose pas de cet équipement et aucun ajustement n'est accordé concernant les foyers au gaz pour les ventes retenues. Le rapport devrait en tenir compte, et l'évaluateur se devait, au tableau des ajustements, de déduire la valeur contributive de cet équipement.

On peut comprendre qu'un poêle à combustion lente, sans la désignation EPA, puisse être une valeur contributive négligeable, mais un foyer au gaz, dont la valeur contributive se situe à plus de 2000\$, devrait faire partie des ajustements au rapport de l'évaluateur. »

[27] Appelé à commenter ce qui précède, l'intimé explique qu'il a œuvré pendant trente (30) ans à titre d'évaluateur agréé pour le Service d'évaluation de la Communauté urbaine de l'Outaouais.

[28] Depuis 2000, il agit à titre de travailleur autonome en évaluation et en inspection de bâtiment.

[29] L'intimé affirme être très au fait du marché.

[30] À ce sujet, l'intimé s'exprime ainsi :

« Je sais ce que les vendeurs et les acheteurs considèrent lors d'une vente dans le secteur de l'Outaouais.

Les gens sont moins minutieux lorsqu'ils achètent une résidence que lorsqu'ils achètent une voiture. J'ai souvent interrogé les propriétaires vendeurs et les acheteurs; les gens ont peu de temps.

Ils passent vingt (20) minutes par maison avec un agent immobilier.

Cette expérience influence mon travail d'évaluation. »

[31] C'est ainsi que l'intimé a repris chacun des volets traités par l'expert mandaté par le syndic plaignant en commentant chacun de ces volets.

[32] Pour chacun de ceux-ci, le comité retient notamment ce qui suit :

L'ajustement des terrains comparables en rapport avec le terrain sujet quant à la superficie

« J'ai présenté des fiches municipales.

J'étais justifié de ne pas faire des ajustements sur les superficies parce que les gens n'en tiennent pas compte.

Ils tiennent compte davantage de l'aménagement du terrain. »

L'ajustement pour la superficie des bâtisses comparables en rapport avec la superficie de la bâtisse à évaluer

« À mon avis, le garage construit a le même coût qu'une pièce de la résidence (une chambre ou le salon). »

L'absence d'ajustement des propriétés comparables quant au facteur temps

« J'ai vérifié les comparables en choisissant les propriétés les plus comparables dont celles avec un garage intégré. Il n'y avait cependant pas assez de propriétés. »

L'ajustement pour l'âge des bâtiments comparables

« À mon avis et à titre d'exemple, les gens ne font pas la différence au regard de l'âge des bâtiments pour des propriétés construites entre 1993 et 1995, ça ne se reflète pas dans le prix de vente. »

L'absence d'ajustement pour les foyers

« J'ai interrogé plusieurs agents immobiliers et tous affirment qu'il n'y a pas de différence dans les prix de vente. »

[33] Commentant enfin de façon plus générale chacun des volets traités par l'expert mandaté par le syndic plaignant, l'intimé ajoute que « dans la vraie vie, ça ne se passe pas comme ça ».

[34] L'intimé répète qu'il connaît bien le marché dans l'Outaouais et qu'au regard des normes de pratique professionnelle invoquées, il faut utiliser son jugement.

[35] En d'autres termes, on n'a pas à appliquer intégralement et systématiquement ces normes de pratique professionnelle quand on connaît bien le milieu où l'on travaille.

[36] En conclusion, l'intimé argue que le résultat obtenu est tout à fait réaliste, conforme au marché et que les différences constatées par l'expert mandaté par le syndic plaignant en appliquant les normes de pratique professionnelle invoquées sont mineures et sans conséquence.

DISCUSSION

[37] L'intimé est homme d'expérience.

[38] Comme il l'affirme lui-même, il connaît bien le marché de la région où il exerce la profession.

[39] L'intimé explique que, quant à lui, les normes sont dictées par le marché et qu'en conséquence, les normes de pratique professionnelle émanant de l'Ordre n'ont pas à être appliquées bêtement.

[40] Fort de son expérience et de la connaissance qu'il a de son milieu, l'intimé affirme que les « valeurs » auxquelles il arrive satisfont généralement toutes les parties.

[41] Soit.

[42] Cependant, l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* est ainsi rédigé :

Article 4

« L'évaluateur doit exercer sa profession en respectant les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art. »

[43] L'article 4 précité *Code de déontologie des évaluateurs agréés* est contenu dans la section 1 du chapitre II dudit Code traitant de compétence et d'intégrité et des devoirs de l'évaluateur agréé envers les clients, la profession et le public.

[44] En agissant comme il le fait, l'intimé ne respecte pas les normes de pratique professionnelle généralement reconnues et les règles de l'art.

[45] Il l'admet lui-même.

[46] De fait, l'intimé possède sa propre méthode.

[47] Elle est dictée par son expérience et la connaissance qu'il a du milieu où il œuvre.

[48] La pratique de l'intimé commande un sérieux coup de barre.

[49] Sa façon de travailler est inacceptable pour quelqu'un qui prétend au titre d'évaluateur agréé.

[50] La norme 1 règle 1.1 des normes de pratiques professionnelle de l'Ordre met en garde l'évaluateur lorsqu'il accomplit un acte d'évaluation en ces termes :

« Dans l'acte d'évaluation, l'évaluateur ne doit commettre aucune erreur, en plus ou moins, ayant une portée significative sur l'évaluation. Ses services ne doivent pas être empreints d'insouciance ou de négligence. Ainsi, une série d'erreurs mineures, prises individuellement, peuvent ne pas modifier substantiellement l'évaluation, mais collectivement induire en erreur les intéressés. »

[51] Dans les circonstances, l'ensemble de la preuve démontre clairement que les gestes reprochés à l'intimé sont fondés.

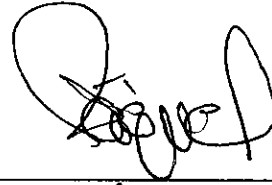
[52] C'est pourquoi, il sera reconnu coupable de l'infraction qui lui est reprochée.

DÉCISION

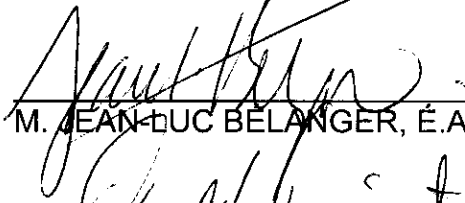
EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ, UNANIMEMENT :

Sous le seul chef de la plainte :

DÉCLARE l'intimé coupable.



Me JEAN PÂQUET, président



M. JEAN-DUC BELANGER, É.A., membre



M. DONALD PRÉVOST, É.A., membre

Me Sylvain Généreux
Procureur du plaignant

L'intimé se représente seul

Date d'audience : 29 août 2006