

COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2006-042

DATE : 25 septembre 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 SANCTION

Me Sylvain Généreux agit pour le syndic plaignant.

L'intimé se représente seul.

LA PLAINTÉ

[1] Le 21 février 2007, l'intimé était déclaré coupable sous le seul chef d'une plainte ainsi libellée :

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 à l'étape de la sanction ont été tenues le 22 août 2007.

[3] Dès le début de l'instruction et de l'audition de cette plainte disciplinaire à l'étape de la sanction, le procureur du syndic plaignant informe ce comité qu'après un échange constructif avec l'intimé, les parties sont en mesure de formuler des recommandations conjointes et communes.

[4] Avant de ce faire cependant, le procureur du syndic plaignant souhaite déposer et mettre en preuve les deux (2) comptes d'honoraires et débours de l'expert Serge Locas, mandaté par le syndic plaignant et reconnu à ce titre par ce comité.

[5] C'est ainsi que le compte d'honoraires et débours de l'expert Serge Locas du 28 mars 2006 est déposé comme pièce SP-1.

[6] De la même façon, le compte d'honoraires et débours de l'expert Serge Locas du 12 septembre 2006 est déposé comme pièce SP-2.

LES REPRÉSENTATIONS CONJOINTES ET COMMUNES DES PARTIES

[7] Le procureur du syndic plaignant suggère à titre de sanction, sous le seul chef de la plainte, une amende qu'il fixe à 3 000 \$.

[8] Le procureur du syndic plaignant suggère de plus que l'intimé soit condamné au paiement des entiers débours, y incluant les honoraires de l'expert Serge Locas.

[9] Bien que le total des honoraires de l'expert Serge Locas et des débours dépasse la somme de 4 000 \$, le procureur du syndic plaignant suggère que ces honoraires de l'expert Serge Locas et les débours soient limités à la somme de 4 000 \$ et qu'un délai d'une année soit accordé à l'intimé pour le paiement de ces honoraires et débours limités à 4 000 \$, de même que le paiement de l'amende de 3 000 \$.

[10] Au soutien de ses représentations, le procureur du syndic plaignant rappelle que l'intimé ne fait l'objet d'aucun antécédents disciplinaires.

[11] Par ailleurs, l'intimé n'est plus inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés depuis le 1^{er} juin 2006 et à l'audience, il déclare qu'il n'est pas de son intention de se réinscrire au tableau de l'Ordre ni à court, ni à moyen, ni à long terme.

DISCUSSION

[12] Les gestes reprochés à l'intimé contreviennent à l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, que le comité croit utile de reproduire ci-après :

Article 4

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

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

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

[15] Les gestes reprochés sont d'autant plus graves qu'à l'occasion de l'instruction et de l'audition de la plainte en son mérite, l'intimé a expliqué qu'en raison de son expérience et de la connaissance qu'il a de son milieu, il avait développé sa propre méthode et qu'il n'avait pas, en conséquence, à appliquer les normes de pratique professionnelle généralement reconnues et les règles de l'art.

[16] Bien que les reproches qui lui ont été formulés sont reliés à la rédaction d'un seul rapport d'évaluation en mars 2004, on doit comprendre que par les explications

fournies par l'intimé, l'ensemble de sa pratique professionnelle aurait pu faire l'objet de reproches similaires.

[17] C'est pourquoi, ce comité affirmait, dans sa décision sur culpabilité du 21 février 2007, que « la pratique de l'intimé commandait un sérieux coup de barre » (paragraphe 48, décision du 21 février 2007).

[18] Or, l'intimé n'est plus inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés depuis le 1^{er} juin 2006.

[19] Il déclare de plus à l'audience, comme on l'a dit précédemment, qu'il n'est pas de son intention de se réinscrire au tableau de l'Ordre ni à court, ni à moyen, ni à long terme.

[20] En d'autres termes, l'intimé a cessé d'exercer la profession d'évaluateur agréé de façon définitive.

[21] C'est pourquoi, la suggestion à titre de sanction d'une amende et du paiement des honoraires de l'expert Serge Locas et des débours emporte l'adhésion du comité.

[22] Cette sanction est juste et raisonnable dans les circonstances.

[23] Elle a de plus le mérite de rencontrer les objectifs d'exemplarité pour la profession et de protection du public.

[24] L'intimé se verra donc imposer une amende de 3 000 \$ sous le seul chef de la plainte.

[25] L'intimé sera de plus condamné au paiement des débours y incluant les honoraires de l'expert mandaté par le syndic plaignant jusqu'à concurrence de la somme de 4 000 \$.

[26] L'intimé se verra enfin accorder un délai de douze (12) mois pour le paiement de l'amende, des honoraires de l'expert et des débours.

DÉCISION

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ, UNANIMEMENT :

Sous le seul chef de la plainte :

IMPOSE à l'intimé le paiement d'une amende de 3 000 \$;

CONDAMNE l'intimé au paiement des honoraires de l'expert Serge Locas et des débours jusqu'à concurrence de la somme de 4 000 \$;

ACCORDE un délai de douze (12) mois à l'intimé pour le paiement de l'amende et des honoraires et des débours.

COPIE CONFORME




Me JEAN PAQUET, président



M. JEAN-LUC BÉLANGER, É.A., membre



M. DONALD PRÉVOST, É.A., membre

Me Sylvain Généreux
Procureur du plaignant

L'intimé se représente seul

Date d'audience : 22 août 2007