

COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2007-046

DATE : 7 décembre 2007

LE COMITÉ : Me JEAN PÂQUET	Président
M. JEAN-GUY BERNARD, É.A.	Membre
MME 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.

GILLES SIMARD, évaluateur agréé

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 les chefs sont ainsi libellés :

« 1. L'intimé a fait défaut de se conformer à la décision prise à Montréal le 23 août 2006 par le Comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec aux termes de laquelle un stage de perfectionnement lui a été imposé.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 13 du Règlement sur les stages de perfectionnement et, à défaut d'application de cette disposition réglementaire, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur et 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. Par décision prise par le Comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec à Montréal le 23 août 2006, une limitation d'exercice a été imposée à l'intimé; il a ensuite fait défaut, entre les ou vers les 15 octobre 2006 et 23 mai 2007, de trouver un évaluateur agréé pour agir comme gardien provisoire des dossiers et autres effets relatifs aux activités professionnelles qu'il n'était pas autorisé à exercer.

En agissant ainsi, il a contrevenu aux dispositions de l'article 31 du Règlement sur la tenue des dossiers et des cabinets de consultation et sur la cessation d'exercice des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et, à défaut d'application de cette disposition réglementaire, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.

3. À Gatineau, l'intimé refuse ou néglige de retourner les appels téléphoniques du plaignant des 15 et 29 juin 2007.

En agissant ainsi, l'intimé contrevient aux dispositions de l'alinéa 7 de l'article 50 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et, à défaut d'application de cette disposition réglementaire, il commet ainsi un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre suivant l'article 59.2 du Code des professions.

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

1. **D'ACCUEILLIR** la présente plainte;
2. **DE DÉCLARER** l'intimé coupable des infractions reprochées;
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 16 octobre 2007.

[3] En cours d'instruction et d'audition de cette plainte disciplinaire, le procureur du syndic plaignant réalise que l'intimé n'était plus inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec à l'époque des reproches formulés contre ce dernier sous le troisième chef de la plainte.

[4] De façon plus spécifique, il est reproché à l'intimé, sous ce troisième chef, d'avoir refusé ou négligé de retourner les appels téléphoniques du syndic plaignant les 15 et 29 juin 2007, alors qu'il n'est plus inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 23 mai 2007.

[5] Tenant compte de ce qui précède, le procureur du syndic plaignant a donc requis du Comité l'autorisation de retirer le troisième chef de la plainte telle que portée.

[6] L'intimé a consenti à cette requête.

[7] Tenant compte du dispositif de l'article 116 du *Code des professions*, des représentations du procureur du syndic plaignant et du consentement de l'intimé, le Comité, séance tenante et unanimement, a autorisé le retrait du troisième chef de la plainte telle que portée.

[8] Dès le début de l'instruction et de l'audition de cette plainte, l'intimé a manifesté le désir d'entendre la preuve du syndic plaignant avant de faire part de son intention d'enregistrer son plaidoyer pour chacune des deux (2) infractions restantes de la plainte disciplinaire portée contre lui.

[9] Une fois la preuve complétée, l'intimé devait reconnaître sa culpabilité aux gestes qui lui sont reprochés, tout en fournissant les explications ci-après relatées.

LA PREUVE

[10] Le Comité a entendu successivement les témoignages de Céline Viau, secrétaire générale de l'Ordre, de Josée Laporte, adjointe à la secrétaire générale, du syndic plaignant et enfin, de l'intimé.

[11] Les témoignages d'iceux associés à la preuve documentaire (pièces P-1 à P-8 et I-1) constituent l'essentiel de la preuve dans le présent dossier.

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

[13] Par décision du Comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés du 23 août 2006, l'intimé se voyait imposer un stage de perfectionnement assorti d'une limitation d'exercice à l'évaluation d'immeubles résidentiels de trois (3) logements et moins et se voyait de plus imposer de suivre les cours suivants (pièce P-1) :

- Obligations professionnelles (partie B – normes de pratique);
- Méthode du coût (partie B – application de la méthode du coût);
- Méthode de comparaison (parties A et B);
- Études de cas.

[14] Le 27 octobre 2006, la secrétaire générale de l'Ordre transmettait à l'intimé une lettre (pièce P-2) requérant l'intimé d'identifier un gardien provisoire pour les dossiers reliés aux activités professionnelles faisant l'objet de la limitation d'exercice imposée par le Comité administratif.

[15] L'intimé ne donne pas suite à cette lettre de la secrétaire générale de l'Ordre.

[16] Le 5 décembre 2006, la coordonnatrice aux affaires juridiques et aux communications de l'Ordre transmet une lettre à l'intimé (pièce P-3) lui rappelant ses obligations au regard de l'identification d'un gardien provisoire.

[17] L'intimé ne donne pas suite à cette lettre de la coordinatrice aux affaires juridiques et aux communications.

[18] Le 10 janvier 2007, la coordonnatrice aux affaires juridiques et aux communications de l'Ordre transmet un avis final à l'intimé (pièce P-4) informant ce dernier qu'à défaut d'identifier un gardien provisoire, les dossiers de l'intimé seraient transmis au syndic de l'Ordre.

[19] L'intimé aurait alors répondu par courriel qu'un évaluateur agréé révisait ses dossiers.

[20] À l'audience, l'intimé explique que les dossiers pour lesquels une limitation d'exercice lui avait été imposée étaient révisés par un évaluateur agréé qui se rendait régulièrement à son bureau ou, à défaut, qu'il lui transmettait par courriel, télécopieur ou autre courrier.

[21] Le 5 février 2007, la coordinatrice aux affaires juridiques et aux communications transmet une lettre à l'intimé (pièce P-5) enjoignant ce dernier, une fois de plus, de procéder à l'identification d'un gardien provisoire tout en expliquant les obligations reliées à cet exercice.

[22] Le Comité croit utile de reproduire ci-après l'extrait suivant de cette lettre du 5 février 2007 (pièce P-5);

« ...

Nous croyons avoir été clairs sur le fait que votre pratique faisant l'objet d'une limitation, vous devez transmettre vos dossiers concernant des immeubles de plus de trois logements à un gardien provisoire et ce, jusqu'à ce que le stage de perfectionnement qui vous a été imposé soit réussi et que la limitation d'exercice ne soit levée. Il ne s'agit pas de faire réviser vos rapports d'évaluation par un

évaluateur agréé tel que vous le mentionniez dans votre courrier électronique du 30 janvier mais bien de remettre à un autre membre de l'Ordre les dossiers pour lesquels vous ne pouvez plus agir.

... »

[23] L'intimé ne donne pas suite à cette lettre de la coordinatrice aux affaires juridiques et aux communications (pièce P-5).

[24] Le 26 avril 2007, le Comité administratif de l'Ordre des évaluateurs agréés impose à l'intimé un nouveau stage de perfectionnement, lequel inclut notamment l'obligation de suivre le cours « Méthode du coût (partie B) ».

[25] Le 7 mai 2007, l'intimé est avisé de cette décision du Comité administration de l'Ordre des évaluateurs agréés.

[26] Le 23 mai 2007, l'intimé était retiré du tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés pour non paiement de cotisation.

[27] Le 28 juin 2007, la secrétaire générale de l'Ordre transmet à l'intimé une lettre (pièce P-6) informant notamment ce dernier que sa demande de réinscription au tableau de l'Ordre sera conditionnelle au respect des conditions reliées au stage de perfectionnement qui lui a été imposé le 26 avril 2007 par le Comité administratif.

[28] Dans cette même lettre du 28 juin 2007 (pièce P-6), l'intimé se voyait rappeler qu'en vertu de l'article 19 du *Règlement sur la tenue des dossiers et des cabinets de consultation et sur la cessation d'exercice des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (L.R.Q., c. C-26, a. 91), il devait identifier un cessionnaire pour ses dossiers.

[29] L'intimé, une fois de plus, n'a pas donné suite à cette lettre du 28 juin 2007 (pièce P-6).

[30] Enfin, le 16 juillet 2007, la coordonnatrice aux affaires juridiques et aux communications de l'Ordre transmet une lettre à l'intimé (pièce P-7) lui rappelant une fois de plus ses obligations au regard du dispositif de l'article 19 précité du *Règlement sur la tenue des dossiers et des cabinets de consultation et sur la cessation d'exercice des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (L.R.Q., c. C-26, a. 91),

[31] On retient donc de ce qui précède que pendant la période s'étant écoulée entre le 15 octobre 2006 et le 23 mai 2007, l'intimé n'avait pas identifié de gardien provisoire de ses dossiers reliés à la limitation d'exercice qui lui avait été imposée par le Comité administratif le 23 août 2006, sous réserve des explications fournies par l'intimé à l'audience au regard de l'évaluateur agréé qui lui rendait régulièrement visite ou, à défaut, à qui étaient transmis lesdits dossiers pour révision.

[32] La preuve révèle par ailleurs que les cours « Méthode de comparaison (parties A et B) » ont été dispensés à Montréal les 12 et 13 janvier 2007 et à Québec, les 26 et 27 janvier 2007.

[33] Or, l'intimé ne s'est ni inscrit ni présenté à ces cours malgré la décision du 23 août 2006 du Comité administratif de l'Ordre.

[34] L'intimé reconnaît ce fait.

[35] Il explique cependant qu'il avait depuis longtemps (20 juin 2006) réservé et acquitté les frais reliés à un voyage à l'extérieur du pays pour la période s'étendant du 15 janvier au 2 février 2007.

[36] De façon plus spécifique, l'intimé argue qu'en raison de ce déplacement et des nécessaires préparatifs reliés à ce déplacement, il n'a pu s'inscrire aux cours dispensés par l'Ordre les 12 et 13 janvier 2007.

DISCUSSION

[37] Les gestes reprochés à l'intimé sous le premier chef de la plainte contreviennent au dispositif de l'article 13 du *Règlement sur les stages de perfectionnement*, que le Comité croit utile de reproduire ci-après :

Article 13

« Un évaluateur est tenu de se conformer à toute décision du comité administratif rendue conformément au présent règlement. »

[38] L'article 13 précité du *Règlement sur les stages de perfectionnement* est on ne peut plus clair.

[39] Les explications fournies par l'intimé au regard de son défaut de s'inscrire aux cours dispensés par l'Ordre et qui lui avaient été imposés par décision du Comité administratif ne peuvent excuser ce dernier et servir de défense à l'infraction reprochée.

[40] Tout au plus, celles-ci permettent-elles d'expliquer les circonstances de la commission de l'infraction reprochée.

[41] De fait, l'intimé reconnaît. à l'audience, ce qui précède.

[42] C'est pourquoi, l'intimé sera déclaré coupable sous le premier chef de la plainte.

[43] Quant au deuxième chef, l'intimé explique qu'il croyait agir en toute légalité lorsqu'il faisait réviser par un évaluateur agréé les dossiers pour lesquels une limitation d'exercice lui avait été imposée.

[44] L'intimé reconnaît qu'il s'agit là d'une mauvaise compréhension des obligations auxquelles il était assujéti.

[45] Cela est particulièrement étonnant puisque la coordonnatrice aux affaires juridiques et aux communications lui a rappelé deux (2) fois plutôt qu'une, dans les lettres transmises à son attention, les obligations auxquelles il était assujéti.

[46] Il en est de même de la secrétaire générale de l'Ordre qui a dû rappeler à l'intimé ses obligations à plusieurs reprises.

[47] Encore une fois, ici, les explications fournies par l'intimé ne peuvent servir d'excuse aux gestes qui lui sont reprochés.

[48] Tout au plus, ces explications permettent d'expliquer les circonstances entourant la commission de l'infraction reprochée.

[49] C'est pourquoi, l'intimé sera déclaré coupable sous le deuxième chef de la plainte.

[50] L'intimé a fait preuve de négligence suite aux nombreux avis reçus tant de la secrétaire générale de l'Ordre que de la coordonnatrice aux affaires juridiques et aux communications.

DÉCISION

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ, UNANIMEMENT :

Sous le premier chef :

DÉCLARE l'intimé coupable;

Sous le deuxième chef :

DÉCLARE l'intimé coupable.

Me JEAN PÂQUET, président

M. JEAN-GUY BERNARD, É.A., membre

MME MICHÈLE LEROUX, É.A., membre

Me Sylvain Généreux
Procureur du plaignant

L'intimé se représente seul.

Date d'audience : 16 octobre 2007