

# COMITÉ DE DISCIPLINE

Ordre des Technologues professionnels du Québec

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N°: 39-04-00001

DATE : 25 mars 2005

---

LE COMITÉ : Me Jean-Jacques Gagnon	Président
Monsieur Yvan Fortin, T.P.	Membre
M. Léopold Théroux, T.P.	Membre

---

**CHENEL LAUZIER**, T.P., en sa qualité de syndic de l'Ordre des technologues professionnels du Québec, sis au 1265, rue Berri, bureau 720, Montréal, Québec, H2L 4X4

Partie plaignante

c.

**YVES BARBE**, T.P., 1609, rue des Pins, C.P. 252, Val D'Or, Québec, J9P 5H5  
Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

[1] L'intimé fait l'objet d'une plainte comportant deux (2) chefs rédigés comme suit :

**PREMIER CHEF :** Le ou vers le 3 octobre 1999, dans le cadre d'une inspection pré-achat d'une propriété située au 407-409, Avenue Turpin, Rouyn Noranda, affirmé quant à la toiture que le revêtement de celle-ci était dans un état satisfaisant, et quant à la ventilation de l'entre-toit qu'elle était acceptable, sans avoir une connaissance complète des faits, le tout contrairement à l'article 16 du Code de déontologie des Technologues Professionnels du Québec;

**DEUXIÈME CHEF :** Le ou vers le 3 octobre 1999, accepté d'effectuer une visite pré-achat d'une propriété sise au 407-409, Avenue Turpin, Rouyn Noranda, et d'émettre un rapport de cette inspection pré-achat, en ne respectant pas les méthodes, normes et procédés généralement reconnus dans la profession, commettant ainsi l'acte dérogatoire prévu à l'article 52 sous-paragraphe 2 du Code de déontologie des Technologues Professionnels du Québec;

[2] Les articles 16 et 52 sous-paragraphe 2 du Code de déontologie des Technologues Professionnels du Québec se lisent par ailleurs comme suit :

« **16.** Le technologue professionnel doit s'abstenir d'exprimer des avis, de donner des conseils ou de produire des documents, à moins d'avoir une connaissance complète des faits. »

« **52.** En outre des actes dérogatoires mentionnés aux articles 57 et 58 du Code des professions, est dérogatoire à la dignité de la profession le fait pour un technologue professionnel :

(...)

2<sup>o</sup> d'accepter d'exécuter, de participer à l'exécution des travaux de nature technique dans le domaine professionnel en ne respectant pas les méthodes, normes et procédés généralement reconnus dans la profession;

(...) »

[3] L'intimé se représente seul et a enregistré un plaidoyer de non culpabilité.

[4] La partie plaignante a fait entendre deux (2) témoins, soit le syndic Chenel Lauzier et monsieur Jeannot Gasse de Rouyn Noranda, un consommateur qui a fait une demande d'enquête sur la conduite de l'intimé le 27 mars 2003.

[5] L'intimé n'a pas, à proprement parler, présenté de défense et c'est plutôt, comme c'est souvent le cas lorsqu'une partie se représente seule, par l'entremise de ses questions et des affirmations qu'il a faites à l'occasion du contre-interrogatoire des témoins de la partie plaignante, qu'il a présenté les faits qui lui sont favorables au Comité qui avait par ailleurs pris soin de demander que l'intimé soit assermenté avant qu'il ne procède au contre-interrogatoire de monsieur Gasse.

[6] Au moment de la défense, l'intimé s'est contenté de présenter ses arguments et le Comité a pu réaliser qu'il avait, en fait, mis en preuve les faits sur lesquels il se base pour contester la plainte.

[7] Le témoin Lauzier a, au départ, déposé sept (7) documents déjà pré-cotés D-1 à D-7 et un huitième document qui a été coté en l'instance sous D-8.

[8] Il n'y a pas eu d'objection à ces documents, sauf pour l'expertise de l'architecte Laurier Parent, coté D-3.

[9] Nonobstant cette absence d'objection, le Comité examinera d'abord la valeur probante des exhibits D-1 à D-6 inclusivement.

#### **LES EXHIBITS D-1 À D-6**

[10] Le document D-1 intitulé « RAPPORT D'ENQUÊTE » est un instrument de travail utilisé par le syndic qui n'a pas de valeur probante, le Comité devant s'en remettre au témoignage entendu et aux pièces valablement déposées devant lui.

[11] Le Comité retiendra cependant que la demande d'enquête de monsieur Gasse a été faite en mars 2003 alors que les faits qui sont reprochés à l'intimé étaient connus de monsieur Gasse dès la mi-décembre 1999.

[12] Le document D-2 est le rapport d'inspection de l'immeuble, propriété de monsieur Gasse, situé au 407-409, avenue Turpin à Rouyn Noranda et il est daté du 3 octobre 1999.

[13] Ce rapport qui n'est pas paginé dans son entier, comporte trois (3) photographies couleur de l'immeuble, lesquelles sont identifiées A, B et C,

photographies dont des agrandissements ont été aussi déposés et cotés sous D-2A, D2B et D2C.

[14] Une autre photographie de l'immeuble a été déposée par l'intimé; elle a été prise en août 2004 et représente la même vue de l'immeuble que D-2B. Cette photographie est cotée I-2, mais il n'est pas nécessaire d'y faire référence, vu sa similitude avec les autres photographie déjà produites au dossier.

[15] Le document D-3 est un rapport de l'architecte Laurier Parent dont la production comme rapport d'expert a été refusé. Le rapport a par ailleurs été déposé pour faire état qu'il s'agit d'un document qui était en possession de la partie plaignante au moment du dépôt de la plainte après que ce rapport lui eut été transmis pas monsieur Gasse.

[16] Le document ne fait donc pas preuve de son contenu comme cela a été clairement dit à l'enquête, même si le témoin Gasse en a utilisé les photographies numérotées 4 à 13, lesquelles ont par ailleurs été prises en sa présence lors des visites de l'architecte.

[17] Il sera donc fait référence à ces photographies à propos de l'état des lieux entre décembre 1999 et mars 2000.

[18] La décision du Comité quant au contenu de l'exhibit D-3 s'applique aussi à l'exhibit D-6 intitulé « ENTREVUE TÉLÉPHONIQUE AVEC LE TÉMOIN, MONSIEUR LAURIER PARENT », lequel document est irrecevable, ledit Laurier Parent n'ayant pas été appelé à témoigner.

[19] Le Comité ne retiendra pas non plus l'exhibit D-5 intitulé « ENTREVUE TÉLÉPHONIQUE AVEC LE PLAIGNANT, MONSIEUR JEANNOT GASSE ». Le témoin a été entendu et cette entrevue n'a aucune utilité.

[20] Quant à l'exhibit D-4 intitulé « VERBATIM DE L'ENTREVUE AVEC L'INTIMÉ MONSIEUR YVES BARBE, T.p. », il s'agit d'un document qui couvre toutes sortes de questions pour plusieurs non pertinentes au chef de la plainte portée contre l'intimé, lequel était par ailleurs présent et aurait pu être interrogé en chef par le plaignant.

[21] Le Comité n'en retiendra que les points pertinents, tout en signalant que la partie plaignante n'a soulevé l'existence d'aucune contradiction entre les affirmations de l'intimé durant l'audience et le contenu du document, ce qui en rend l'utilité plutôt aléatoire.

### **LE CHEF NUMÉRO 1**

[22] Le reproche fait à l'intimé comporte deux (2) volets et c'est de ne pas avoir eu une connaissance complète des faits quand il a affirmé : ① que le revêtement de la toiture était dans un état satisfaisant et ② que la ventilation de l'entre-toit était acceptable.

[23] Le Comité note tout d'abord qu'il n'y a eu aucune preuve relative au revêtement de la toiture, ce qui dispose de cet aspect de la question.

[24] La preuve relative à la ventilation de l'entre-toit vient par ailleurs du témoignage du consommateur Jeannot Gasse et celui de l'intimé.

**LE TÉMOIN GASSE**

[25] Il a acheté l'immeuble en 1998, après une inspection faite par l'intimé qui lui avait été recommandé par son agent d'immeuble.

[26] Il est présent lors de l'inspection du dimanche 3 octobre 1999.

[27] En ce qui concerne l'examen de l'entre-toit et la ventilation, il affirme que l'intimé a ouvert une trappe, qu'il y a introduit la tête, pénétrant à l'intérieur de l'entre-toit jusqu'au bas des épaules, qu'il a regardé avec une lumière de poche et qu'il est redescendu après cet examen plutôt court d'à peu près cinq (5) minutes en déclarant : « Tout est beau ».

[28] Le témoin ajoute qu'il y a deux (2) trappes d'accès de 24 pouces par 24 pouces dans l'immeuble et que l'intimé n'en a examiné qu'une, alors que selon lui, les plans de construction dont bénéficiait l'intimé démontraient l'existence des deux (2) trappes que le témoin qualifie par ailleurs « de faciles d'accès ».

[29] L'intimé prétend ne pas avoir eu les plans en main au moment de l'inspection mais le Comité retient le témoignage du consommateur sur la question étant aussi d'avis que l'intimé devait de toute façon vérifier le nombre des trappes d'accès à l'entre-toit avant de se prononcer sur la qualité de la ventilation.

[30] Suite à une plainte d'odeur dans une salle de bain de la part d'une locataire, le consommateur ouvre lui-même l'une des trappes et reçoit de l'eau qui provient d'un phénomène de condensation, voit ensuite des vapeurs de condensation et constate finalement la présence de tuyaux coupés et arrachés.

[31] Il visitera de nouveau les lieux entre autres lors des examens de l'architecte Laurier Parent, malgré le fait qu'il ait un handicap physique suite à un accident de travail.

[32] Il s'en réfère à ce moment-là de son témoignage aux photographies identifiées 3, 4, 5, 6, 7, 8,9, 10,11 et 12 de D-3 qui ont été prises en sa présence et qui, selon lui, représentent bien les lieux.

[33] Il convoque alors l'intimé qui pénètre à son tour dans l'entre-toit quelque temps plus tard et ne peut qu'en constater l'état, tel que démontré par ces mêmes photographies dont il ne nie pas l'exactitude.

### **L'INTIMÉ**

[34] L'intimé nie qu'il ait eu connaissance des plans et explique ainsi qu'il n'a pas fait l'examen de l'entre-toit à partir des deux (2) accès.

[35] Il peut difficilement nier l'état des lieux le 4 janvier 2000 et ne peut prétendre que la situation différait au 3 octobre 1999.

[36] D'ailleurs, le témoin Gasse affirme que personne n'est allé dans l'entre-toit durant ces trois (3) mois et ajoute qu'il n'y a eu aucun travaux d'effectués dans l'immeuble, sauf le remplacement de deux (2) lavabos.

[37] Or, l'examen des photographies et le témoignage de monsieur Gasse démontrent qu'un ventilateur statique ou sortie d'air dans le faîte du toit était à tout le moins obstrué en bonne partie d'une part, et, d'autre part, que l'intimé ne pouvait

s'assurer par son examen sommaire que les grilles de ventilation perforées installées en pourtour de la base du toit étaient libres d'obstruction.

[38] Le Comité comprend du témoignage de l'intimé lui-même que ce sont les mouvements d'air entre ces grilles de ventilation perforées (identifiées par le témoin par un nom commercial, soit SOFFITE et les ventilateurs statiques (identifiés de la même façon par le mot MAXIMUM) qui permettent d'avoir une ventilation acceptable de l'entre-toit.

[39] Or, l'intimé, de son propre témoignage, n'a pas constaté qu'un ventilateur statique était, à toutes fins pratiques, bouché d'une part, et, d'autre part, il n'a pu vérifier si la ventilation par les grilles perforées était efficace ou non, ayant renoncé à pénétrer dans l'entre-toit comme c'était possible de le faire et, encore plus, de faire un examen à partir de la deuxième trappe d'accès.

[40] Invité à s'expliquer sur le dégagement des grilles de ventilation perforées à la base de l'entre-toit, l'intimé prétend qu'il a pu le vérifier à cause de la présence d'une fine ligne de lumière.

[41] Le Comité est toutefois d'avis que de l'endroit où il se trouvait lors de son examen de l'entre-toit, à partir de l'une des trappes d'accès, il lui était impossible d'en venir à une conclusion semblable et vraisemblablement impossible de voir ce mince rayon lumineux sur la plus grande partie du pourtour de la base de la toiture de l'immeuble.

[42] De fait, l'intimé s'est fié à certains éléments pour conclure à l'absence de problèmes, soit :



- 42.1. L'âge de l'immeuble;
- 42.2. L'absence de signes extérieurs de condensation que ce soit à l'intérieur des logements ou dans la partie de l'entre-toit qu'il a examinée;
- 42.3. La présence de l'existence apparente d'un système de ventilation à partir de l'extérieur de l'immeuble;
- 42.4. L'absence de plaintes de la part des locataires rencontrés le jour de l'inspection, un dimanche alors qu'il signale que la plupart des locataires étaient dans leur appartement et
- 42.5. La déclaration du vendeur quant à l'état de l'immeuble et quant à l'absence de tout problème.

[43] Ainsi donc, l'intimé ne voit aucun problème apparent et en vient à la conclusion qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une inspection plus poussée de l'entre-toit.

[44] L'intimé ignore cependant, à ce moment-là, que le vendeur avait réglé certains problèmes à sa façon allant jusqu'à faire en sorte que la chaleur humide provenant d'un tuyau d'évacuation d'une sècheuse se répande librement dans l'entre-toit.

[45] Il n'avait pas non plus imaginé que le propriétaire antérieur pouvait avoir volontairement bouché l'un des ventilateurs statiques.

[46] La probabilité qu'un vendeur ait agi de cette sorte n'est peut-être pas très grande mais c'est justement la responsabilité d'un inspecteur, technologue professionnel au surplus, de ne rien prendre pour acquis, d'autant plus que la situation était apparente et aurait été même patente s'il avait fait l'effort de s'introduire dans l'entre-toit.

[47] En négligeant de le faire, l'intimé a fait une affirmation sans avoir la connaissance des faits qui lui permettaient de la faire alors que le mandat qui lui était donné était de procéder à une vérification factuelle complète et non de procéder par déduction à partir d'apparences.

[48] Le Comité est donc d'avis que l'intimé a commis l'infraction prévue au chef numéro 1 et il en est en conséquence déclaré coupable.

### **LE CHEF NUMÉRO 2**

[49] Il est ici question d'une conduite contraire à la norme de pratique soit d'une conduite ne respectant pas les « méthodes, normes et procédés généralement reconnus dans la profession de technologue professionnel ».

[50] L'exhibit D-7 est un document intitulé « GUIDE D'INSPECTION DE MAISONS USAGÉES » préparé sous l'égide de l'ACQC (Association des consommateurs pour la qualité dans la construction » et il a été préparé conjointement avec divers organismes dont l'Ordre des technologues professionnels du Québec.

[51] L'on peut donc prétendre que ce document constituait la norme de pratique au moment de sa parution en 2002, soit trois (3) ans après les faits qui nous occupent.

[52] Le document a été déposé dans le cadre d'une preuve visant à démontrer l'existence d'une norme sans pour autant que l'on tente de quelque façon que ce soit, de prétendre qu'il pouvait s'appliquer en 1999.

[53] Ceci étant, le Comité n'en tiendra pas compte.

[54] Le document déposé sous D-8 est un document de l'Ordre des professionnels du Québec intitulé « GUIDE D'INSPECTION PRÉ-ACHAT » et il porte la date du 13 octobre 1999, soit dix (10) jours après l'inspection faite par l'intimé.

[55] Ce document est introduit en preuve par le témoin Lauzier qui prend la position que ce guide d'inspection pré-achat a constitué au 13 octobre 1999, la codification de la

norme en usage à l'époque, de telle sorte que l'on peut prétendre que la norme écrite était déjà celle qu'il fallait suivre quelques jours auparavant.

[56] Selon lui, il était donc, à toutes fins pratiques, obligatoire de pénétrer dans l'entre-toit dont « l'ouverture était accessible d'une façon raisonnablement sécuritaire ».

[57] Interrogé sur son expertise personnelle en la matière, le témoin se qualifie d'abord comme étant un membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec depuis 1973 et apte, à ce titre, pour témoigner de la norme de pratique existant avant le 13 octobre 1999.

[58] En contre-interrogatoire, il reconnaît, dans un premier temps à la vue de l'exhibit I-1, que le document du 13 octobre 1999 a été enregistré à l'Office de la propriété intellectuelle du Canada en janvier 2000 et ne peut par ailleurs affirmer que le document a été distribué aux membres même s'il affirme « qu'il lui semble bien que oui », ce que nie catégoriquement l'intimé.

[59] Le Comité doit donc conclure sur la question qu'il n'a pas été fait preuve du fait que le document a été distribué d'une façon systématique à tous les membres et encore moins de la date de cette distribution si elle a eu lieu.

[60] Le témoin admet au surplus n'avoir fait qu'une dizaine d'inspections pré-achat dans sa carrière.

[61] Pour le reste, les réponses du témoin aux questions de l'intimé démontrent qu'il n'a pas d'expertise particulière dans le domaine précis de l'inspection pré-achat, ceci étant dit en tout respect pour la compétence du témoin dans les domaines où il exerce

sa profession. Le Comité ne peut donc retenir son témoignage quant à ce qu'était la norme en octobre 1999, avant le 13 octobre.

[62] Factuellement, l'existence d'une norme et son contenu en date du 3 octobre 1999 n'a pas été prouvée; rien n'indiquant que l'obligation de pénétrer dans l'entre-toit ait été obligatoire à ce moment-là en toute occasion, nonobstant la rédaction de l'article 4.1 de la norme du 13 octobre 1999 (D-8).

[63] De plus, la preuve de l'existence d'une norme de pratique doit se faire par un expert qualifié par le Comité comme expert et après dépôt d'un rapport d'expertise communiqué à l'avance à l'intimé <sup>1</sup>.

[64] Ceci étant, le Comité doit conclure à l'absence de la preuve de l'existence d'une norme au 3 octobre 1999 à tout le moins quant à l'obligation de pénétrer dans l'entre-toit d'un immeuble et qu'en conséquence, il n'y a pas eu non plus preuve de l'existence et du contenu des « méthodes, normes et procédés généralement reconnus dans la profession » pour revenir au texte de l'article 52, 2<sup>e</sup> paragraphe du Code de déontologie.

[65] En conséquence, le Comité est d'avis que le chef numéro 2 doit être rejeté tant au point de vue factuel qu'au point de vue de la qualité de la preuve offerte par la partie plaignante qui aurait dû procéder par expertise pour établir la norme existant au 3 octobre 1999.

---

<sup>1</sup> Mongrain, c. Infirmières, 1999 Q.C.T.P. 36, Dupéré-Vanier c, Psychologues (2001) D.D.O.P. 397, Geoffroi c. Racette 705-07-00011022, 23 avril 2004, (Tribunal des professions) juges Paule Lafontaine, Lina Bond et Guy Lecompte.

**CONCLUSION**

[66] Compte tenu de ce qui précède, la Comité en vient donc aux conclusions suivantes :

- 66.1. L'intimé est trouvé coupable du chef numéro 1 en ce qui regarde la question de la ventilation de l'entre-toit;
- 66.2. L'intimé est acquitté du chef numéro 2 relatif au respect de la norme de pratique.

---

Me Jean-Jacques Gagnon  
Président du Comité de discipline

---

M. Yvan Fortin, T.P.  
Membre

---

M. Léopold Thérout, T.P.  
Membre

Me Christian Labonté,  
Avocat  
Procureur(e) de la partie plaignante

Monsieur Yves Barbe, T.P.  
Intimé

Date d'audience : 14 février 2005