



PAT COOPER, AACI, P.A.P.P

CE QU'IL FAUT POUR DEVENIR UN EXPERT DANS L'EXPROPRIATION ET LE LITIGE



« L'ÉVALUATEUR PEUT ÊTRE SEULEMENT UN ÉLÉMENT D'UNE ÉQUIPE D'EXPERTS COMPRENANT DES PLANIFICATEURS, ARCHITECTES, EXPERTS-CONSEILS EN ÉVALUATION D'ENTREPRISE, EXPERTS-CONSEILS EN COÛTS, ETC. »

Patricia L. Cooper, AACI, P.App est propriétaire de Outlook Realty Advisors Inc. à Calgary, en Alberta. Elle compte plus de 35 ans d'expérience sur le marché immobilier de Calgary, ayant travaillé à des postes de haute direction au gouvernement municipal, dans des bureaux de prêt d'assurance-vie et de fiducie, ainsi que dans la profession d'évaluateur. Pat est présidente du sous-comité national d'arbitrage de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) et ancienne présidente du sous-comité national d'enquête. Elle a aussi exercé diverses fonctions au Conseil d'administration de l'Association d'expropriation de l'Alberta.

Pouvez-vous nous donner un aperçu de votre compagnie et du travail que vous faites dans le domaine des expropriations et des litiges?

Outlook Realty Advisors Inc. a été formée en 1999 dans le but de fournir des services spécialisés en évaluation et de consultation dans l'immobilier à des clients choisis. Nous avons toujours été un cabinet local relativement petit et, en 2012, j'ai pris la décision de le rendre encore plus petit. J'ai installé mon bureau à la maison et deux autres collègues AACI ont décidé d'en faire autant et de continuer à travailler avec Outlook. Ce déménagement nous a tous bien servi. Nous n'avons plus à

nous plaindre de la circulation aux heures de pointe, bien que le travail des préposés à l'entretien laisse parfois à désirer.

J'ai eu à travailler à divers contrats de service concernant des biens expropriés ou menacés d'expropriation et j'ai été engagée par des propriétaires fonciers, leurs avocats ou les autorités expropriantes. De nombreux dossiers sont réglés par voie de négociations, alors que d'autres sont portés en audience devant le Conseil d'indemnisation foncière. De la même manière, les parties engagées dans un litige peuvent s'entendre avant d'arriver en cour.

Quelles ont été vos expériences de travail les plus intéressantes ou mémorables dans ce domaine?

PC : Une de mes expériences préférées est de trouver la bonne réponse ou une réponse suffisamment juste pour que la partie adverse concède plus ou moins que mon estimation est la bonne. Ça ne s'est produit que deux ou trois fois dans ma carrière, mais c'est toute une sensation.

Recevoir un jugement qui appuie ma position est également très gratifiant. Bien que ce ne soit pas notre boulot de plaider, c'est toujours un plaisir que de « gagner » la cause de votre client.



Quel rôle un évaluateur est-il normalement appelé à jouer dans un processus d'expropriation/litige?

PC : En général, au moins un ou deux rapports d'évaluation sont requis au cours des négociations en vue d'un règlement de l'affaire. Si les parties ne parviennent pas à une entente, des rapports d'expert peuvent alors être échangés. À ce moment-là, l'évaluateur peut être chargé de préparer un rapport de réfutation du rapport d'expert soumis par la partie adverse.

L'évaluateur peut être seulement un élément d'une équipe d'experts comprenant des planificateurs, architectes, experts-conseils en évaluation d'entreprise, experts-conseils en coûts, etc. Il est important que tous ces experts soient au courant des opinions des autres experts de l'équipe de manière à ce que tous comprennent l'ensemble de la problématique. Ainsi, si l'affaire est présentée en audience ou en cour, l'évaluateur peut être appelé à fournir un conseil d'expert devant le tribunal. L'évaluateur doit être conscient du fait que son rôle consiste à conseiller la cour et non à faire valoir la cause de son client.

Quels ensembles de connaissances ou de compétences spécialisées un évaluateur doit-il posséder pour réussir dans ce genre de travail?

PC : La compétence la plus importante pour un évaluateur embauché comme 'expert' est l'aptitude à mener une recherche complète et minutieuse. Assurez-vous de bien connaître

« BIEN QUE CE NE SOIT PAS NOTRE BOULOT DE PLAIDER, C'EST TOUJOURS UN PLAISIR QUE DE GAGNER LA CAUSE DE VOTRE CLIENT. »

les enjeux et les preuves et que l'interprétation des preuves que vous faites reflète vraiment votre opinion. Il est évident que vos clients pourront tenter de vous rallier à leur position, mais ce n'est pas votre rôle.

Votre rapport doit être succinct et précis et il doit aider la cour à parvenir à une conclusion raisonnable. Un évaluateur embauché pour présenter un témoignage d'expert doit préparer chaque rapport d'évaluation comme si chaque mot devait être défendu en cour.

Quels sont les principaux défis que doit affronter un évaluateur dans ce domaine?

PC : Je vois deux défis majeurs.

Le premier consiste à s'assurer que votre client et son conseiller juridique comprennent que vous fournirez une opinion qui est la vôtre et que vous n'êtes pas un avocat.

Le second est de vous assurer que vous aurez le temps nécessaire pour vous préparer adéquatement à chaque étape. Vous devrez prévoir passablement de temps à vous préparer pour une audience et il importe que votre client le comprenne. Vous devrez être rémunéré pour ce temps de préparation.

Un autre défi qui se présente souvent dans des dossiers d'expropriation est que, si votre client est le propriétaire foncier et qu'il

est prévu que l'autorité expropriante remboursera le client pour tous frais raisonnables d'avocat et d'évaluateur, votre client peut s'attendre à ce que vous attendiez qu'il soit remboursé avant d'être payé. Certains dossiers peuvent prendre plusieurs années avant d'être réglés et un évaluateur pourrait devoir attendre longtemps pour être payé. Vous devriez en discuter avec votre client avant d'accepter le contrat de service. Certaines autorités expropriantes paieront les frais d'évaluation sur une base intérimaire ou il se peut que le client puisse vous payer et attendre d'être remboursé. Quoi qu'il en soit, vous devriez être conscient de cette situation avant d'entreprendre un contrat de service.

Ce genre de travail procure-t-il des récompenses ou des éléments de satisfaction?

PC : Tout travail pouvant exiger le témoignage d'experts peut être très stressant et épineux, mais aussi très gratifiant. Sachant que le travail d'évaluateur s'avère parfois une poursuite solitaire, je me plais à l'occasion de faire partie d'une équipe engagée dans une affaire d'expropriation ou dans un litige. Quand un dossier semble devoir se diriger vers une audience, le travail peut occasionner de nombreuses discussions avec le client, son conseiller juridique, des planificateurs, comptables, architectes et autres experts. La préparation à une audience signifie la nécessité de participer avec toutes ces personnes intéressantes et de lire et comprendre leurs rapports. C'est une excellente occasion de se mettre en réseau et d'apprendre de nouvelles choses.

« UN ÉVALUATEUR EMBAUCHÉ POUR PRÉSENTER UN TÉMOIGNAGE D'EXPERT DOIT PRÉPARER CHAQUE RAPPORT D'ÉVALUATION COMME SI CHAQUE MOT DEVAIT ÊTRE DÉFENDU EN COUR. »



« CERTAINS DOSSIERS PEUVENT PRENDRE PLUSIEURS ANNÉES AVANT D'ÊTRE RÉGLÉS ET UN ÉVALUATEUR POURRAIT DEVOIR ATTENDRE LONGTEMPS POUR ÊTRE PAYÉ. »

Vous faites présentement partie du sous-comité national d'arbitrage de l'ICE et vous avez servi auparavant au sous-comité national d'enquête. Quelles sont les erreurs les plus communes que commettent les évaluateurs dans des situations d'expropriation/litige?

PC : On doit toujours se méfier de la perception de conflit d'intérêts. Une fois que l'une des parties impliquées dans un litige a l'idée, vraie ou fausse, que son adversaire et l'évaluateur sont de connivence, les chances sont très minces que l'évaluateur s'en sorte indemne. Même le meilleur rapport d'évaluation peut être dénigré si l'autre partie est convaincue que vous êtes biaisé. Si vous avez été embauché par le beau-frère du cousin au deuxième degré de votre ex-conjoint dans une procédure de faillite, on pourrait vous accuser de conflit d'intérêt. Ayez soin de considérer toute perception possible de conflit d'intérêts avant d'accepter un contrat de service. Il serait sage de ne pas accepter un contrat de service dans lequel vous auriez un intérêt personnel même très indirect.

Est-ce que la demande de services d'évaluation est importante dans ce domaine?

PC : Le nombre d'évaluateurs qui sont prêts à entreprendre un travail

« AYEZ SOIN DE CONSIDÉRER TOUTE PERCEPTION POSSIBLE DE CONFLIT D'INTÉRÊTS AVANT D'ACCEPTER UN CONTRAT DE SERVICE. »

qui pourrait les amener à devenir témoin expert est plutôt restreint, mais ceux qui sont prêts à faire ce genre de travail et qui le font bien son très en demande. Lorsque des gouvernements entreprennent de grands projets d'infrastructure, il y a souvent une pénurie d'experts qualifiés en évaluation. Je sais, par exemple, qu'il y a présentement une forte demande à Edmonton, alors que les nouveaux dossiers d'expropriation à Calgary sont plus rares.

Rappelez-vous que les dossiers d'expropriation et de litige peuvent se poursuivre pendant de longues années de négociations entre les parties, de sorte que vous pourriez avoir à revenir sur ce dossier plusieurs fois sur une longue période et aboutir éventuellement à une audience.

Quel conseil donneriez-vous aux évaluateurs qui songent à entreprendre ce genre de travail?

PC : Reconnaissez que vous entrez dans un domaine spécialisé qui exige un effort supplémentaire de votre part. Les évaluations concernant un litige, y compris une expropriation, doivent être entreprises plus soigneusement et avec une compréhension de base de la loi. Soyez prêt à passer du temps à préparer un rapport que vous pourriez être appelé à défendre à une audience. Rappelez-vous que les parties peuvent être émotionnellement impliquées et que toute erreur ou omission dans votre(vos) rapport(s) peut être coûteuse pour vous et pour votre client.

Si quelqu'un désire obtenir plus d'information à ce sujet, y a-t-il des ressources spécifiques comme des sites Web à consulter?

PC : La plupart des provinces ont une association d'expropriation. Joignez-la. Ces associations tiennent des congrès annuels auxquels la participation est élevée. Elles présentent des renseignements utiles et possèdent un site Web. En Alberta, le congrès annuel a lieu à Banff depuis plusieurs années. Il offre l'occasion de rencontrer des propriétaires fonciers, des autorités expropriantes, des avocats spécialisés dans ce domaine et d'autres évaluateurs et experts concernés. Les conférenciers sont généralement très intéressants et pertinents.

« CEUX QUI SONT PRÊTS À FAIRE CE TRAVAIL ET QUI LE FONT BIEN SONT TRÈS EN DEMANDE. »

Avez-vous d'autres réflexions à nous livrer?

PC : J'ai appris énormément en servant sur les sous-comités d'arbitrage et d'enquête. Un des meilleurs moyens d'améliorer vos compétences en évaluation consiste à lire des rapports et à apprendre à ne pas faire les erreurs des autres. J'encourage tous les évaluateurs à s'engager et à assumer un rôle de bénévole au sein de l'ICE. De plus, vous avez ainsi l'occasion de faire connaissance avec des collègues de partout au pays et de discuter d'affaires et d'évaluation avec des gens qui ne sont pas en concurrence avec vous. 