

**CONSEIL DE DISCIPLINE**  
**ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2010-052

DATE : 25 janvier 2013

---

LE	Me Jean-Guy Légaré, avocat	Président
CONSEIL :	M. Serge Lachance, É.A.	Membre
	M. Richard Lahaye, É.A.	Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**CLAUDE VANASSE, évaluateur agréé**

Partie intimée

---

**DÉCISION QUANT À LA CULPABILITÉ**

---

[1] Le Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (ci-après « le Conseil ») est saisi d'une plainte disciplinaire qui a été portée par le plaignant, monsieur Michel Fournier, évaluateur agréé, en sa qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, contre monsieur Claude Vanasse, évaluateur agréé.

[2] À l'origine, la plainte a été portée par le plaignant le 12 octobre 2010. Cette plainte a toutefois été amendée avec la permission du Conseil dès le début de l'audience, le 27 juin 2011, puis de nouveau, le 29 juin 2011. Au terme des audiences sur le fond, le

procureur du plaignant avait demandé la permission d'amender de nouveau la plainte mais il s'est toutefois désisté de cette demande par la suite.

[3] La plainte ré-ré-amendée dont est saisi le Conseil se lit comme suit :

« 1. À Chicoutimi, en novembre 2003, dans le cadre d'un appel d'offre de services professionnels de la Ville de Saguenay, l'intimé a participé à la rédaction d'une soumission comportant des inexactitudes quant aux éléments suivants :

- a) le diplôme qu'il prétendait détenir;
- b) l'utilisation de l'expression « Maître de rôle »;
- c) sa participation à la réforme de l'évaluation foncière;
- d) la norme ISO;
- e) l'identité du responsable de la tenue à jour du rôle.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 9, 10, 59 et 60 du *Code de déontologie des membres de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec* et 60.2 du *Code des professions* et, à défaut d'application de ces dispositions réglementaires, 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*;

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. »

[4] Le plaignant est présent et représenté par son procureur, Me Sylvain Généreux. L'intimé est également présent et représenté par Me Ariane Gagnon.

[5] En cours de délibéré, un des membres du Conseil, monsieur Serge Lachance, a cessé d'être membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. En conséquence, il est empêché d'agir et de signer la présente décision, laquelle sera signée par les deux

autres membres, dont le président, conformément à l'article 119 du *Code des professions*.

### **Représentations d'ouverture du procureur du plaignant**

[6] Avant de débiter la preuve, le procureur du plaignant croit qu'il est nécessaire de présenter au Conseil un résumé des faits afin de bien saisir le contexte dans lequel la plainte a été portée.

[7] Il explique qu'en 2003, la Ville de Saguenay a fait un appel d'offre pour la fourniture des services professionnels en évaluation foncière couvrant la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et le 31 décembre 2009. Deux (2) entreprises ont soumissionné, soit : Les Évaluations BTF inc. (ci-après « BTF ») et l'Immobilière, Société d'évaluation conseil inc. (ci-après « l'Immobilière »). L'intimé est l'un des actionnaires de l'Immobilière. Cette dernière remporte finalement l'appel d'offre.

[8] BTF et ses trois (3) actionnaires intentent donc des procédures contre la Ville de Saguenay, l'Immobilière, ainsi que ses trois (3) actionnaires, prétendant que la soumission de l'Immobilière comportait des inexactitudes et que, par conséquent, la soumission déposée par cette dernière était non conforme.

[9] L'honorable juge Jean Bouchard de la Cour supérieure a entendu cette affaire pendant vingt et un (21) jours en 2006 et a rendu jugement le 12 mars 2007, déclarant la soumission déposée par l'Immobilière le 10 novembre 2003 non conforme, annulant du même coup le contrat intervenu entre la Ville de Saguenay et l'Immobilière.

[10] Selon le procureur du plaignant, la preuve va démontrer que la soumission soumise par l'Immobilière le 10 novembre 2003 a été rédigée principalement par l'intimé. Or, cette soumission comprenait plusieurs inexactitudes.

### **Preuve du plaignant**

[11] Le procureur du plaignant dépose de consentement l'attestation de membre en règle de l'intimé, faisant état que celui-ci était inscrit au Tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 10 septembre 1981 et ce, sans interruption (pièce P-1).

[12] Il dépose également le jugement de l'honorable juge Jean Bouchard de la Cour supérieure du 12 mars 2007 dans le dossier n° 150-17-000686-037 (pièce P-2).

[13] Il dépose ensuite de consentement l'arrêt majoritaire de la Cour d'appel du Québec du 30 septembre 2009 dans le dossier n° 200-09-005923-070 qui vient confirmer le jugement de première instance (pièce P-3).

[14] Le procureur du plaignant dépose ensuite le communiqué de la Cour suprême du Canada du 8 avril 2010, confirmant que la demande d'autorisation d'appel de l'arrêt de la Cour d'appel du Québec du 30 septembre 2009 est rejetée, faisant donc de cet arrêt un jugement définitif (pièce P-4).

[15] Le procureur du plaignant explique que la première inexactitude que son client reprochait à l'intimé, soit le diplôme qu'il prétendait détenir, était abordée par la majorité de la Cour d'appel aux paragraphes 370 à 373 de l'arrêt (pièce P-3).

[16] Quant à la deuxième inexactitude, soit l'utilisation de l'expression « Maître de rôle », la majorité de la Cour d'appel en traite au paragraphe 379 de son arrêt, en reprenant les paragraphes 165 et 166 du juge de première instance (pièce P-3).

[17] Quant à la troisième inexactitude, soit la participation de l'intimé à la réforme de l'évaluation foncière, la majorité de la Cour d'appel y réfère au paragraphe 385, reprenant en particulier le paragraphe 170 de la décision du juge de première instance (pièce P-3).

[18] Quant à la norme ISO, la majorité de la Cour d'appel y réfère aux paragraphes 387 à 389, reprenant encore une fois les paragraphes 171 et 175 du jugement de l'honorable juge Bouchard (pièce P-3).

[19] Quant à l'identité du responsable de la tenue à jour du rôle, la majorité de la Cour d'appel en traite aux paragraphes 391 à 396 de son arrêt. Encore une fois, la Cour d'appel reprend les conclusions du juge Bouchard quant à ce chef de reproche.

[20] Le procureur du plaignant plaide ensuite les principes de la préclusion découlant d'une question déjà tranchée de la contestation indirecte et de l'abus de procédures qui, selon lui, empêchent le Conseil de remettre en cause les conclusions de l'arrêt de la Cour d'appel (pièce P-3). Ces questions ont été débattues jusqu'en Cour suprême dans l'affaire *Ville de Toronto c. Syndicat de la fonction publique*<sup>1</sup>.

[21] Le procureur du plaignant rappelle que, dans cette affaire, un instructeur en loisirs de la Ville de Toronto avait été congédié après avoir été déclaré coupable d'agression sexuelle contre un garçon confié à sa surveillance. Sa déclaration de culpabilité avait

---

<sup>1</sup> Toronto (Ville) c. S.C.F.C., Section locale 79, [2003] 3 R.C.S. 77, 2003, CSC 63

été confirmée en appel. Cependant, l'arbitre qui a entendu le grief à l'encontre de ce congédiement avait déterminé que l'instructeur en question avait été condamné sans motif valable.

[22] La plus haute Cour au pays s'est donc penchée sur la préclusion découlant d'une question déjà tranchée qui est un volet du principe de l'autorité de la chose jugée qui interdit de soumettre de nouveau aux tribunaux des questions déjà tranchées dans une instance antérieure.

[23] Pour que le tribunal puisse accueillir la préclusion découlant d'une question déjà tranchée, trois (3) conditions préalables doivent être réunies :

- 1) la question doit être la même que celle qui a déjà été tranchée dans la décision antérieure;
- 2) la décision judiciaire antérieure doit avoir été une décision finale;
- 3) les parties dans les deux (2) instances doivent être les mêmes ou leurs ayants droit.

[24] Dans cet arrêt, la Cour en est venue à la conclusion que les deux (2) premières exigences de la préclusion découlant d'une question déjà tranchée étaient remplies. Cependant, celle de la réciprocité des parties ne l'était pas. En effet, dans la poursuite criminelle initiale, le litige opposait la Reine et Glenn Oliver. Dans l'arbitrage, les parties étaient le S.C.F.C. et la Ville de Toronto, l'employeur d'Oliver.

[25] Puisque la préclusion découlant d'une question déjà tranchée n'était pas applicable, la Cour suprême s'est demandée si la décision de l'arbitre équivalait à une contestation directe du verdict du tribunal criminel.

[26] Ainsi dans l'arrêt *Danyluk*<sup>2</sup>, le juge Binnie a défini la règle prohibant les contestations indirectes comme « la règle selon laquelle l'ordonnance rendue par un tribunal compétent ne doit pas être remise en cause dans des procédures subséquentes, sauf celles prévues par la loi dans le but exprès de contester l'ordonnance ».

[27] Or, puisque la règle qui prohibe les contestations indirectes met l'accent sur la contestation de l'ordonnance elle-même et de ses effets juridiques, la façon d'aborder la question en l'espèce est de recourir directement à la doctrine de l'abus de procédures.

[28] La Cour suprême a rappelé que la doctrine de l'abus de procédures s'articule autour de l'intégrité du processus judiciaire. Pour la Cour, il est évident que la remise en cause s'accompagne de graves effets préjudiciables, ce qu'il faut éviter, à moins que les circonstances n'établissent qu'elle est, dans les faits, nécessaire à la crédibilité et à l'efficacité du processus judiciaire dans son ensemble.

[29] Pour la Cour suprême, les cas où il peut y avoir remise en cause sont des cas où celle-ci pourra servir l'intégrité du système judiciaire plutôt que de lui porter préjudice.

Par exemple, dans les cas suivants :

- 1) lorsque la première instance est entachée de fraude ou de malhonnêteté;
- 2) lorsque de nouveaux éléments de preuve, qui n'avaient pu être présentés auparavant, jettent de façon probante un doute sur le résultat initial;
- 3) lorsque l'équité exige que le résultat initial n'ait pas force obligatoire dans le nouveau contexte.

---

<sup>2</sup> *Danyluk c. Ainsworth Technologies Inc.*, [2001] 2 R.C.S. 460, 2001 CSC 44, par. 20

[30] Par conséquent, pour le procureur du plaignant, le seul aspect que la procureure de l'intimé pourra faire valoir, afin de contester l'arrêt de la Cour d'appel, c'est de prouver de nouveaux éléments de preuve qui n'avaient pu être présentés auparavant, jetant ainsi un doute sur le résultat initial.

[31] Le procureur du plaignant rappelle que l'audition devant le juge Bouchard en première instance a duré vingt et un (21) jours.

[32] Le procureur du plaignant réfère ensuite le Conseil au jugement du Tribunal des professions dans l'affaire Feldman<sup>3</sup>.

[33] Dans cette affaire, madame Minnie Lenetsky-Seller avait déposé une plainte privée contre son avocat, Me Jonathan Feldman, afin de lui reprocher de ne pas avoir accompli son mandat dans le cadre d'une requête visant à modifier une pension alimentaire.

[34] À la même époque, madame Lenetsky-Seller avait déposé une action en dommages et intérêts devant la Cour supérieure contre Me Feldman.

[35] Le comité de discipline du Barreau a conclu à la culpabilité de Me Feldman, tandis que la Cour supérieure a rejeté l'action en dommages et intérêts contre ce dernier.

[36] Me Feldman s'est porté en appel de la décision du comité de discipline du Barreau du Québec. De son côté, madame Lenetsky-Seller n'a pas porté le jugement de la Cour supérieure en appel.

---

<sup>3</sup> Feldman c. Avocats (Ordre professionnel des), 2009, QCTP 103 (CanLII)



[37] La préclusion découlant d'une question déjà tranchée ou « issue estoppel » se posait donc de nouveau. Le Tribunal des professions devait donc voir si les trois (3) conditions préalables, citées plus haut (paragraphe 23), étaient réunies.

[38] Le Tribunal des professions en arrive à la conclusion que les deux (2) derniers critères ont été clairement rencontrés. Il devait donc déterminer si la question qui était soumise était la même.

[39] Or, le Tribunal des professions conclut que la question soumise était la même, même si dans le cas de la Cour supérieure, la requérante recherchait des dommages et intérêts tandis que devant le Tribunal des professions (ou le comité de discipline), la condamnation recherchée en était une en vertu des dispositions déontologiques.

[40] Le Tribunal des professions a conclu que le fait que madame Lenetsky-Seller ait donné ou non des instructions à son avocat a déjà fait l'objet d'une décision claire par la Cour supérieure et que cette question ne pouvait être discutée de nouveau devant un autre forum. Le Tribunal des professions a donc conclu que cette question avait été décidée en faveur de Me Feldman et qu'il s'agissait d'une décision finale.

[41] Pour le procureur du plaignant, il s'agissait là d'une première façon de faire. L'autre façon de faire, pour le Conseil, était de suivre les enseignements de la Cour suprême dans l'affaire Ville de Toronto précitée et d'examiner les trois (3) critères afin de vérifier si le processus juridictionnel pourrait être remis en cause en rencontrant l'un des trois (3) critères déjà cités au paragraphe 29.

[42] Or, pour le procureur du plaignant, le seul élément que l'intimé pourra faire valoir afin de contester les conclusions de l'arrêt de la Cour d'appel serait de présenter des nouveaux éléments de preuve qui n'avaient pu être présentés auparavant.

### **Représentations préliminaires de la procureure de l'intimé**

[43] La procureure de l'intimé conteste l'application de la préclusion.

[44] Elle souligne que, devant la Cour supérieure, les demandeurs étaient BTF, de même que ses actionnaires, messieurs Dominic Dufour, Donald Larouche et Jean Lapointe. Les défendeurs étaient Ville de Saguenay, l'Immobilière, de même que ses actionnaires, l'intimé Claude Vanasse de même que messieurs Pierre Doré et Carl Provencher. Pour elle, il n'y a donc pas identité des parties puisque en l'espèce, les parties sont le plaignant, Michel Fournier, de même que l'intimé, Claude Vanasse.

[45] Elle rappelle aussi que le recours des demandeurs devant la Cour supérieure en est un en jugement déclaratoire, en nullité et en dommages et intérêts.

[46] Or, dans le présent dossier, le plaignant reproche à l'intimé des manquements déontologiques.

[47] La procureure de l'intimé rappelle également que dans son jugement, le juge de première instance a déclaré la soumission déposée par l'Immobilière non conforme, il a annulé le contrat intervenu entre l'Immobilière et la Ville de Saguenay et qu'il a condamné *in solidum* la Ville de Saguenay, l'Immobilière et ses actionnaires à payer à BTF la somme de 2 588 361,08\$.

[48] En conclusion, pour la procureure de l'intimé, les dossiers n'ont pas les mêmes parties, ni la même cause, ni le même objet.

[49] Elle rappelle que la plainte logée à l'encontre de son client dans la présente affaire n'a pas été déposée par BTF, mais bien par le plaignant.

[50] Elle plaide que la preuve qu'elle présentera démontrera que le dépôt de la demande d'enquête à l'endroit de son client n'a pas été fait suite à une demande d'enquête de BTF mais bien suite à une résolution émanant du Conseil d'administration de l'Ordre.

[51] La procureure de l'intimé rappelle que le droit disciplinaire est un droit *sui generis* qui s'inspire à la fois du droit criminel et à la fois du droit civil. Pour elle, l'intimé fait maintenant face à un chef de plainte fondé sur différents manquements déontologiques.

[52] Elle réitère qu'en l'espèce, il n'y a pas d'identité des parties et qu'au surplus, la présente plainte est fondée sur la protection de l'intérêt public, tandis que le débat devant la Cour supérieure portait uniquement sur des questions d'intérêt privé.

[53] Elle souligne que monsieur Donald Larouche qui est mentionné à titre de demandeur dans le dossier de la Cour supérieure en tant qu'actionnaire de BTF, était membre du Conseil d'administration de l'Ordre qui a déposé la demande d'enquête auprès du syndic au sujet de son client.

[54] Au soutien de ses arguments, elle dépose les autorités suivantes :

- Pigeon c. Comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, [2002] R.J.Q. 3239
- Chauvin c. Sheehan, 2010 QCCQ 1512

- Girard c. Tribunal des professions, 2007 QCCS 6766
- Girard c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des), 2006 QCTP 89

### **Autres pièces produites**

[55] Le procureur du plaignant produit l'appel d'offres de services professionnels de la Ville de Saguenay pour des services en évaluation foncière (pièce P-5), de même que la soumission de l'Immobilière du 10 novembre 2003 (pièce P-6).

[56] Il produit ensuite la requête introductive d'instance ré-amendée du 10 février 2005 (pièce P-7) ainsi que la défense amendée de l'Immobilière du 5 juillet 2005 (pièce P-8) dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le n° 150-17-000686-037.

### **Représentations du procureur du plaignant quant aux aveux de l'intimé**

[57] Le procureur du plaignant, plaidant les articles 2850 et 2852 du *Code civil du Québec*, plaide ensuite que les déclarations faites par l'intimé, dans le cadre du dossier civil, qui sont de nature à produire des conséquences juridiques contre lui, sont des aveux extrajudiciaires qui doivent être acceptés en preuve.

[58] Il réfère les membres du Conseil aux pages 93 à 96, de même qu'aux pages 149 à 151 de l'interrogatoire après défense de l'intimé dans le dossier civil portant le n° 150-17-000686-037, tenu à Chicoutimi le 3 juin 2004, portant sur les diplômes qu'il prétendait détenir (pièce P-9). Il réfère également aux pages 13 à 19, 32 de même qu'à la page 361 de la transcription de l'audience tenue le 13 mars 2006 devant la Cour supérieure dans le dossier portant le n° 150-17-000686-037 portant également sur les diplômes de l'intimé (pièce P-10).

**Témoignage de madame Lise Boivin**

[59] Madame Boivin témoigne par le biais d'une visioconférence tenue dans les locaux de l'Université du Québec à Chicoutimi.

[60] Elle explique qu'elle a été à l'emploi de BTF jusqu'en 2003. Elle a perdu son emploi lorsque BTF a perdu son contrat auprès de la Ville de Saguenay. Elle a alors appliqué pour un poste auprès de l'Immobilière et a débuté pour le compte de celle-ci le 19 février 2004. Le poste qu'elle occupait alors était celui de commis en évaluation. Essentiellement, son rôle consistait à tenir à jour le rôle d'évaluation de la Ville de Saguenay.

[61] Elle a été à l'emploi de l'Immobilière jusqu'au 23 décembre 2009.

[62] Pour elle, le responsable de la tenue à jour du rôle d'évaluation était monsieur Carl Provencher. Elle témoigne que monsieur Provencher était membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

[63] En contre-interrogatoire, elle précise que de mai 1991 à décembre 2003, elle a toujours été commis à l'évaluation pour le compte de BTF. Elle était chargée des rapports de conciliation, de la tenue à jour du rôle et de l'émission des certificats.

[64] Elle témoigne qu'elle n'a jamais vu l'appel d'offres de services professionnels de la Ville de Saguenay (pièce P-5).

[65] Elle affirme que monsieur Robert Tremblay était responsable du cahier de charge de la norme ISO 9001. C'est lui qui a fait son évaluation lors d'un audit interne ISO.

[66] Elle réitère que, lorsqu'elle était chez l'Immobilière, c'est elle qui était la responsable de la tenue à jour du rôle même si elle n'avait pas de formation d'évaluateur agréé.

**Pièces produites par le plaignant**

[67] Le procureur du plaignant produit ensuite, les pièces suivantes :

No.	Description
P-11	Pages 5 à 105 de l'interrogatoire après défense de madame Ginette Sirois tenu le 3 juin 2004 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.
P-12	Pages 52 à 55 de l'interrogatoire après défense de monsieur Luc-André Gagnon tenu le 3 juin 2004 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.
P-13	Pages 3 à 5, p.65 de l'interrogatoire après défense de monsieur Ronald Boivin tenu le 4 juin 2004 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.
P-14	Extrait du procès-verbal d'une séance du comité exécutif de la Ville de Saguenay du 19 novembre 2003 confirmant la formation d'un comité chargé de procéder à l'évaluation des offres de services professionnels en évaluation foncière.
P-15	Permis d'exercice de l'intimé émis par la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec le 10 septembre 1981.
P-16	Pages 53 à 60 et 149 à 151 de l'interrogatoire après défense de l'intimé tenu le 3 juin 2004 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.
P-17	Pages 92 à 100, p. 361 des notes sténographiques de l'audition du 13 mars 2006 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.
P-18	Pages 4, 32 à 44, 82, 83 et 84 de l'interrogatoire sur affidavit de l'intimé tenu le 9 janvier 2004 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.
P-19	Pages 57 à 72 et 149 à 151 de l'interrogatoire après défense de l'intimé tenu le 3 juin 2004 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.

P-20	Pages 33 à 41 et 361 des notes sténographiques de l'audition du 13 mars 2006 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.
P-21	Pages 97 à 108 et 149 à 151 de l'interrogatoire après défense de l'intimé tenu le 3 juin 2004 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.
P-22	Pages 54 à 79 et 361 des notes sténographiques de l'audition du 13 mars 2006 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037.
P-23	Pages 2, 181 à 213 et 333 des notes sténographiques de l'audition du 16 mars 2006 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037 (non produites de consentement).
P-24	Pages 218 à 221 et 233 des notes sténographiques de l'audition du 16 mars 2006 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi dans le dossier portant le no 150-17-000686-037.
P-25	Pages 299 à 302 et 333 des notes sténographiques de l'audition du 16 mars 2006 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi dans le dossier portant le no 150-17-000686-037.

[68] Le Conseil, séance tenante, rejette une objection de la procureure de l'intimé et permet la production des pièces P-9, P-16, P-18, P-19 et P-21.

### Témoignage de l'intimé

[69] L'intimé reconnaît sa signature sur la seconde page de la soumission produite comme pièce P-6. Tel qu'il l'indique dans la lettre qu'il joint à la soumission, il confirme avoir lu le document.

[70] L'intimé ne se souvient pas d'avoir pris connaissance de la requête introductive d'instance ré-amendée (pièce P-7) et de la défense amendée (pièce P-8). La procureure de l'intimé admet le dépôt des pièces P-7 et P-8 mais pas la véracité de leur contenu.

[71] L'intimé reconnaît le certificat d'enregistrement ISO 9001 qui a été remis à l'Immobilière le 29 avril 2005 (pièce P-26).

[72] Suite au témoignage de l'intimé, les parties déposent de consentement l'annexe commentée par le comité de sélection de la Ville de Saguenay contenant la grille d'évaluation des soumissions pour les services professionnels en évaluation (pièce P-27).

### **Preuve de l'intimé**

#### **Témoignage du plaignant**

[73] Le plaignant qui est évaluateur agréé depuis 1976 est le syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

[74] Il explique qu'une demande d'enquête a été déposée à l'endroit des actionnaires de l'Immobilière suite à une décision du comité exécutif de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec du 28 avril 2010 (pièce I-1).

[75] Il souligne qu'il n'a reçu aucune autre demande d'enquête à l'endroit de l'intimé ou de ses associés.

[76] Le plaignant débute son enquête le 13 août 2010. Il a pris connaissance des jugements de la Cour supérieure et de celui la Cour d'appel.

[77] Le plaignant confirme avoir reçu une lettre de l'intimé du 9 juin 2010 lui faisant part de ses commentaires relativement à la cause BTF c. la Ville de Saguenay et l'Immobilière (pièce I-2).



[78] Le plaignant confirme avoir pris des notes manuscrites lors d'une conversation téléphonique qu'il a eue avec l'évaluateur agréé Carl Provencher le 26 juillet 2010 (pièce I-3).

[79] Le plaignant dépose sa plainte originale contre l'intimé le 12 octobre 2010. Ce n'est que suite au dépôt de la plainte qu'il a eu accès à l'ensemble du dossier BTF c. la Ville de Saguenay et l'Immobilière.

[80] Il confirme qu'avant le dépôt de la plainte, il avait reçu sept (7) ou huit (8) appels de journalistes concernant ce dossier.

[81] Le plaignant confirme qu'il n'avait pas communiqué avec messieurs Arthur Beaudry et Alain Raby durant son enquête.

[82] Il connaît monsieur Donald Larouche de nom mais il ne pourrait pas le reconnaître s'il le rencontrait. Il indique ne pas savoir qui étaient les membres du conseil d'administration de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

### **Témoignage de madame Johanne Bergeron**

[83] Madame Bergeron témoigne par le biais d'une visioconférence tenue dans les locaux de l'Université du Québec à Chicoutimi. Elle est accompagnée par son procureur Me Simon Gagné.

[84] Elle est adjointe administrative depuis 25 ans. Elle a été a l'emploi de l'Immobilière du mois de mai 1987 au mois de mai 2011.

[85] Elle confirme avoir dactylographié la soumission de services professionnels en évaluation foncière pour la Ville de Saguenay (pièce I-4 ou pièce P-6). Les informations lui étaient communiquées pas monsieur Pierre Doré et par l'intimé.

[86] Elle précise que la soumission qu'elle a dactylographié était l'une des premières de l'Immobilière au niveau municipal. Elle explique que pour les soumissions subséquentes préparées à cette époque pour d'autres municipalités, elle s'était basée sur celle de Ville de Saguenay.

[87] Elle pense que pour monter la soumission de Ville de Saguenay, ils ont utilisé des soumissions du ministère des Transports mais précise que la soumission a été montée au complet.

[88] Madame Bergeron témoigne que monsieur Robert Tremblay était en charge de l'immobilier et qu'il effectuait les audits internes.

[89] Elle ignore qui de monsieur Doré ou de l'intimé lui a donné les informations pour compléter la section 11.5 intitulé « Assurance qualité » (pièce P-6). Elle ignore d'où proviennent les informations de la section 11.2.2 mais croit qu'elles provenaient de documents qu'ils avaient déjà.

[90] Elle précise cependant qu'elle ne peut arriver à se souvenir de ce qu'elle a fait en 2003 ajoutant que les renseignements indiqués sont peut-être des coquilles.

[91] Madame Bergeron souligne que le document de soumission était relativement confidentiel et est d'avis que seuls monsieur Doré, l'intimé et elle-même étaient au courant de ceci. En effet, cela constituait un gros atout et la volonté était de ne pas

divulguer aux employés le contenu de la soumission. Au meilleur de son souvenir, personne d'autre n'a travaillé à l'élaboration de la soumission P-6.

[92] Interrogée par le procureur du plaignant, elle confirme qu'elle n'était pas une actionnaire de l'Immobilière en 2003-2004 mais uniquement une employée.

[93] Elle précise que l'intimé lui disait surtout quoi écrire dans la soumission et que monsieur Doré se chargeait surtout de la révision.

#### **Témoignage de monsieur Arthur Beaudry**

[94] Monsieur Beaudry témoigne par le biais d'une visioconférence tenue dans les locaux du cabinet d'avocats Joli-Cœur Lacasse à Québec.

[95] Il a été technicien pour la firme Evimbec de 1967 à 1970. Il commence ensuite à travailler pour la firme Sonarex dont le président était monsieur Marius Diament en 1971. Il devient évaluateur agréé au printemps 1978.

[96] Il témoigne que lorsqu'il a commencé à travailler pour monsieur Diament, le Maître de rôle était celui qui était le signataire du rôle d'évaluation.

[97] À l'époque, puisque monsieur Diament était le signataire, cette expression « Maître de rôle » le désignait puisqu'il était le signataire de plusieurs rôles d'évaluation dont ceux de Rivière-du-Loup, de Matane, de Gaspé Est et de Lotbinière.

#### **Témoignage de monsieur Alain Raby**

[98] Monsieur Raby témoigne par le biais d'une visioconférence tenue dans les locaux du cabinet d'avocats Joli-Cœur Lacasse à Québec.

[99] Il est détenteur d'un baccalauréat en administration de l'Université Laval depuis 1975. Il est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés depuis 1981. Il a travaillé pour la firme Servitech à partir du mois de mai 1975. Il est à l'emploi du ministère des Affaires municipales depuis le mois de juillet 1985.

[100] Il explique qu'il y a eu une réforme du rôle d'évaluation qui est entrée en vigueur en 1977. De 1978 à 1984, il y a eu réforme de l'évaluation.

[101] Selon la nouvelle ordonnance ministérielle, les évaluateurs agréés devaient franchir une série d'étapes : a) constituer un fichier de transactions immobilières; b) constituer une fiche de propriété pour chacune des propriétés; c) constituer un système de matrices graphiques; d) constituer des unités de voisinage; e) application des méthodes d'évaluation en utilisant les quatre (4) fichiers et f) dépôt d'un rôle d'évaluation.

[102] Il explique que l'ordonnance ministérielle en question ne donnait pas de méthode précise et ne se référait qu'à un manuel de base contenant des principes et des aspects généraux.

[103] Monsieur Raby souligne que les premiers rôles suivant la réforme ont été déposés à l'automne 1978. Or, l'ensemble des rôles des villes du Saguenay-Lac St-Jean venaient tous à échéance en même temps en 1983.

[104] Monsieur Raby produit à la demande de la procureure de l'intimé un document intitulé « Le nouveau sommaire du rôle d'évaluation » préparé en 1989 auquel l'intimé a participé et qui était destiné à être utilisé de nouveau (pièce I-5).

[105] Il explique que l'intimé a été formé par l'équipe du ministère et qu'il pouvait à son tour devenir un formateur. Il était d'ailleurs l'un des formateurs pour la région du Saguenay-Lac St-Jean.

### **Témoignage de l'intimé**

[106] L'intimé est membre de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec depuis 1981. Il a été stagiaire à partir de 1976. Il côtoie cependant le domaine de l'évaluation depuis 1974 puisqu'il travaillait alors pour la firme Évaluation Technique et faisait de l'inspection de propriétés sur le territoire du Saguenay-Lac St-Jean.

[107] Il dépose ensuite un document intitulé «Programme d'éducation universitaire » distribué par la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec (pièce I-6).

[108] Il explique qu'il avait suivi un cours en technique en génie civil qui s'appelait « évaluation ». Il souligne qu'il avait également suivi quelques cours au Cegep de Chicoutimi.

[109] En 1972, l'intimé s'est inscrit à l'Université Laval afin de suivre les cours exigés par la Corporation pour l'obtention du titre d'évaluateur agréé.

[110] L'intimé dépose une copie du bulletin de l'extension de l'enseignement émis par l'Université Laval le 4 octobre 1991 (pièce I-7). Il précise avoir suivi ses cours à l'Université du Québec à Chicoutimi. Il souligne avoir suivi 12 cours, obtenant des crédits dans 11 de ceux-ci.

[111] Il indique avoir suivi les cours A-72 à A-75 de l'Institut canadien des évaluateurs (I.C.E.)

[112] L'intimé explique qu'en 1975 ou 1976, la Corporation des évaluateurs agréés a adopté un nouveau programme exigeant un stage de deux (2) ans. Or, en 1978 ou 1979, la Corporation exigeait le dépôt d'un rapport démonstratif pour compléter un stage.

[113] Il explique avoir été entendu par le comité d'admission de la Corporation en 1980 qui lui a exigé une année supplémentaire de stage. Il a donc été admis en tant qu'évaluateur agréé en 1981.

[114] Il indique au Conseil que la réforme de l'évaluation foncière a été amorcée en 1977 après l'annonce faite par le ministre responsable en 1976. Le but de cette réforme était de normaliser et de standardiser ce qui se faisait dans le domaine de l'évaluation dans la province de Québec. Il souligne qu'avant cette réforme chacun avait sa méthode personnelle.

[115] Il précise avoir rencontré monsieur Alain Raby à la fin des années soixante-dix alors qu'il travaillait pour la firme Servitech avant de se joindre au ministère des Affaires municipales.

[116] L'intimé confirme qu'il a rédigé le quatrième paragraphe de la section 11.3.1 situé à la page 12 de la soumission produite comme pièce P-6 qui se lit ainsi : « Durant cette période, j'ai participé à la transformation au début des années 1980 du système d'évaluation foncière du Québec et j'ai participé à la mise en place de la réforme de l'évaluation pour les principales villes énumérées précédemment. »

[117] Il souligne qu'à cette époque « tout était à faire ». Il ajoute qu'il a fait une participation très active à cette réforme. Il affirme avoir confectionné les fichiers de mutation immobilière, constitué le fichier des matières graphiques, crée le fichier principal des dossiers d'évaluation foncière et la mise en place des fichiers des unités de voisinage.

[118] Il précise que le ministère donnait les ingrédients mais qu'il « fallait faire le ménage ». Il ajoute que « c'était tout nouveau ». À l'époque, il était chez Évaluation Technique. Il était responsable du volet résidentiel ce qui représentait de 80 à 85 % des dossiers de type résidentiel.

[119] Il explique qu'à l'époque c'est lui qui donnait les informations et les instructions à la firme informatique chargée de faire le transfert de dossiers.

[120] Il explique que la première fois qu'il a entendu l'expression « Maître de rôle » c'était de la bouche de monsieur Marius Diamant dans les années 1975-1978. Cette expression définissait bien selon lui ce qu'il faisait comme travail.

[121] Pour l'intimé, le Maître de rôle est le responsable du rôle d'évaluation. Il croit que le terme est donné à celui qui avait la responsabilité de tenir le rôle.

[122] Il explique au Conseil qu'il a travaillé pour la firme Évaluation Technique jusqu'en 1990 qu'il quitte pour se joindre à l'Immobilière. Il connaissait déjà monsieur Pierre Doré depuis un certain temps. Ce dernier se spécialisait dans le financement hypothécaire. Au moment où il s'est joint à l'Immobilière en 1990, personne n'œuvrait dans le domaine de l'évaluation municipale.

[123] Il souligne également qu'il avait travaillé avec monsieur Donald Larouche, (actionnaire de BTF) chez Évaluation Technique de 1974 à 1988.

[124] L'intimé explique que les trois actionnaires de l'Immobilière sont Pierre Doré, Carl Provencher et lui-même.

[125] L'entreprise n'a cessé de progresser et de prendre de l'expansion puisqu'elle se diversifiait. Les domaines devenaient aussi de plus en plus pointus.

[126] Afin de poursuivre son expansion, l'Immobilière s'est procurée en 2000 le système d'appel d'offres électronique MERX qui est devenu plus tard SAEO.

[127] L'intimé explique que son associé, Pierre Doré, avait toujours souhaité que l'Immobilière soumissionne pour les services d'évaluation foncière de la Ville de Saguenay. Avant 2003, le mandat avait été confié à la firme BTF.

[128] Il explique que la *Loi sur les cités et villes* obligeait les villes à aller en appel d'offres pour ses services professionnels.

[129] Il précise que c'est son associé Pierre Doré qui avait suivi la formation pour le système d'appel d'offres électronique SAEO.

[130] La décision fut prise que l'Immobilière allait soumissionner sur l'appel d'offres pour les services professionnels de la Ville de Saguenay (pièce P-5).

[131] Il explique que le contenu de la soumission de l'Immobilière (pièce P-6) avait été dactylographié par madame Johanne Bergeron surtout le soir afin de préserver le caractère confidentiel du document. Il précise qu'une bonne partie du contenu du



document P-6 avait été apportée par lui mais qu'il prenait les informations de d'autres cahiers de charges.

[132] Il réitère que son collègue Pierre Doré et lui travaillaient surtout de soir afin de préserver la confidentialité de ce document.

[133] Lorsque sa procureure l'a référé à la section 11.2.2 de la soumission de l'Immobilière (pièce P-6) mentionnant qu'il détenait un diplôme en administration, économie foncière urbaine, l'intimé a témoigné qu'il ne savait pas pourquoi c'était là.

[134] Toujours questionné par sa procureure, l'intimé a expliqué que la section 11.5 portant le titre « Assurance qualité » avait été rédigée par son collègue Pierre Doré. Il souligne que monsieur Doré et son ancienne associée madame Hélène Simard se chargeaient de l'assurance-qualité pour l'Immobilière. La norme ISO 9001 était surtout utile au niveau de la préparation des rapports d'expertise.

[135] Il témoigne que la décision d'adhérer à la norme ISO 9001 avait été prise par l'Immobilière en 2001 et que la mise en place avait été faite en 2002.

[136] Lorsque sa procureure l'a référé à la page 19 de la soumission P-6, l'intimé explique que la certification ISO 9001 à laquelle ils réfèrent était pour l'expertise. Il ajoute que nulle part dans le cahier de charges de la Ville de Saguenay, il y avait l'obligation d'avoir la certification ISO.

[137] Il témoigne que l'audit interne de l'Immobilière était sous la responsabilité de monsieur Robert Tremblay qui était le responsable du bureau d'Alma. Dans son rôle, il se devait de valider les méthodes, s'assurer que le processus était respecté et que

l'ensemble des employés faisaient bien leur travail. Ce n'était pas un travail à temps plein mais plutôt un travail de contrôle.

[138] L'intimé témoigne que monsieur Tremblay était le coordonnateur du processus. Il avait la responsabilité que le processus soit suivi, que les normes soient appliquées et que chacune des étapes le soit également.

[139] L'intimé explique que l'organigramme de l'Immobilière (page 959 de la pièce P-6) avait été confectionné par monsieur Pierre Doré et lui. Il explique qu'il s'agissait d'une projection car l'entreprise n'était pas structurée comme cela à ce moment. Il indique que suite à l'obtention du contrat de la Ville de Saguenay, l'entreprise est passée de 12 ou 14 personnes à 27 ou 28 personnes.

[140] Il précise que mesdames Manon Coulombe et Lise Boivin se sont jointes à l'Immobilière en 2004 après l'obtention du contrat. Elles relevaient de monsieur Carl Provencher. Madame Christine Allaire et madame Louise Tremblay relevaient également de monsieur Provencher.

[141] L'intimé explique qu'il existe une différence entre la saisie des données et la responsabilité de la tenue à jour du rôle d'évaluation.

[142] Il souligne que monsieur Yves Darveau qui a témoigné dans le cadre du procès de BTF et al. c. Ville de Saguenay et al. (pièce P-25) était responsable de la transmission des données informatiques entre la Ville de Saguenay et l'Immobilière. Or, selon l'organigramme de l'Immobilière (page 959 de la pièce P-6), le lien avec la Ville de Saguenay est monsieur Carl Provencher qui est responsable de l'équipe d'analyse.

[143] Après avoir référé les membres du Conseil à l'annexe 5 de la pièce P-27, qui est la grille d'évaluation pour l'appel d'offres de la Ville de Saguenay, il précise que les secondes enveloppes contenant les montants des soumissions ne pouvaient être ouvertes que trois (3) jours plus tard.

[144] Au moment du dépôt des soumissions pour la Ville de Saguenay, l'intimé souligne que l'Immobilière comptait huit (8) évaluateurs agréés.

[145] L'intimé explique au Conseil que pour le dossier devant la Cour supérieure, une seule défense a été produite pour l'ensemble des quatre (4) défenderesses (pièce P-7).

[146] Se référant aux paragraphes 245 et 246 du jugement de première instance (pièce P-2), l'intimé souligne que les défenderesses ont été condamnées *in solidum* à payer à BTF la somme de 2 588 361,08 \$. Il explique que la Ville de Saguenay a payé la totalité de la condamnation et que les autres défendeurs ont convenu d'un règlement à l'amiable avec la Ville.

[147] L'intimé produit ensuite comme pièce I-8 une copie du jugement du 21 mai 2004 de l'honorable Marc Lesage sur requête pour interrogatoire selon l'article 398 (3) C.P.C. dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi no 150-17-000686-037.

[148] Se référant à la pièce P-6, l'intimé explique que le contrat avec la Ville de Saguenay était d'une durée de six (6) ans du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 31 décembre 2009.

[149] Il souligne que leur procureur dans le dossier civil a pris la décision de ne pas faire témoigner madame Johanne Bergeron, monsieur Alain Raby ainsi que monsieur Arthur Beaudry.

[150] Référant à la pièce I-5, l'intimé explique qu'il a utilisé ce manuel de formation pour diffusion dans le cadre de la réforme du rôle d'évaluation. Il précise avoir donné de la formation concernant la réforme en 1988-1989.

[151] Il explique que le nouveau sommaire de rôle a été retardé un peu puisque des villes n'avaient pas déposé de rôles de la nouvelle génération. Ce sommaire devait permettre aux municipalités et aux contribuables de mieux comprendre les régimes fiscaux applicables.

[152] L'intimé explique que la formation portant sur le nouveau sommaire du rôle d'évaluation (Pièce I-5) a été donnée à dix (10) reprises à Amos, à Rouyn-Noranda, au Saguenay, au Lac St-Jean, sur la Côte-Nord, à Repentigny et à Laval.

[153] L'intimé témoigne que tous les clients de l'Immobilière ont été avisés des procédures civiles qui ont été entreprises par BTF et ses actionnaires.

[154] Il explique que seuls les actionnaires rédigeaient les soumissions, soit Pierre Doré, Carl Provencher et lui.

[155] Questionné par le procureur du plaignant, l'intimé confirme qu'il ne détient pas de diplôme collégial en technique de génie civil contrairement à ce qu'il a indiqué lorsqu'il a été interrogé hors cour le 3 juin 2004 (pièce P-9).

[156] Il confirme que le document produit comme pièce P-7 est un bulletin et non un diplôme de l'Université Laval. Les lettres E et F sont des échecs.

[157] L'intimé réitère au procureur du plaignant qu'il a rédigé une grande partie de la soumission de l'Immobilière P-6 souvent en prenant des portions de texte dans des

soumissions antérieures soit du ministère des Transports, soit de la Société québécoise de l'assainissement des eaux soit en rapport avec d'autres activités municipales. Il n'a toutefois pas été en mesure de se souvenir dans quelles soumissions il avait ainsi puisé pour faire du copier-coller.

[158] L'intimé reconnaît avoir lu la soumission P-6 avant de la signer et de la déposer le ou vers le 12 novembre 2003.

[159] Il indique que la mention de son diplôme à la page 10 de la soumission P-6 est une coquille et que cette information n'aurait pas dû se retrouver là.

[160] Il confirme que BTF et ses actionnaires ont intenté une requête en jugement déclaratoire, en nullité et en dommages et intérêts en décembre 2003. L'intimé n'a pas pris connaissance de cette procédure parce que se sont, selon lui, des « avocasseries ». Il a donc transmis ce document à son procureur Me Louis P. Huot. Il apprendra par la suite qu'on lui reprochait d'avoir indiqué des informations inexactes dans la soumission P-6.

[161] À l'été 2004, monsieur Doré et lui détenaient chacun 45 % des actions de l'Immobilière et monsieur Provencher 10 %. Il y a eu un changement en 2006, monsieur Doré et lui conservant 40,05 % chacun des actions tandis que monsieur Provencher en détenait dorénavant 19,90 %.

[162] L'intimé ne se souvient pas d'avoir discuté avec monsieur Doré du fait qu'il ne détenait pas de diplôme sauf dans les jours précédant le procès avec BTF.

[163] Il ne se souvient pas non plus que monsieur Doré ait proposé de communiquer avec l'Ordre des évaluateurs agréés afin d'obtenir une copie de son diplôme.

[164] L'intimé réitère qu'il n'a jamais discuté de la question du diplôme avec son associé sauf dans les jours précédant le procès. Il témoigne qu'il avait oublié cela.

[165] Suite à une suspension permettant de vérifier certaines dates, la procureure de l'intimé produit comme pièce I-9 le plumentif civil du dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le numéro 150-17-000686-037.

[166] Toujours questionné par le procureur du plaignant, l'intimé confirme qu'il a été interrogé ou a témoigné devant la Cour à quatre (4) reprises soit les 13 mars, 30 et 31 octobre et 1<sup>er</sup> novembre 2006.

[167] Il confirme être membre en règle de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec depuis le 10 septembre 1981 (pièce P-15).

[168] Il témoigne qu'à la fin des années 1970, le ministère des Affaires municipales avait engagé des formateurs avec l'arrivée de la réforme. Au début des années 1980, il a suivi des cours à Québec dans le cadre de la réforme avec d'autres évaluateurs agréés et des techniciens. Ces cours, divisés en deux (2) sessions de deux (2) jours étaient organisés par le ministère des Affaires municipales. Les formateurs étaient des évaluateurs agréés.

[169] Il souligne que tous les évaluateurs agréés du Québec qui faisaient de l'évaluation municipale, devaient suivre ces cours.

[170] Il explique que la firme Évaluation Technique a engagé des formateurs privés et qu'il avait suivi cette formation. Par la suite, ses collègues et lui ont « collé les ingrédients en développant une recette ».

[171] L'intimé confirme que monsieur Doré a suivi des cours sur les appels d'offres mais il n'est pas en mesure de dire si ces cours ont été suivis avant ou après la préparation de la soumission P-6. Le cours en question serait un cours d'une journée donné par la COMAQ. Il indique qu'à son retour, monsieur Doré leur avait parlé de ce qu'il venait d'apprendre.

[172] L'intimé indique que la page 936 de la soumission P-6 traitant de la certification ISO a été rédigée par son collègue Pierre Doré. Il a toutefois lu cette section tout comme l'ensemble de la soumission. Cette portion comme l'ensemble du document lui apparaissait correcte.

[173] Il réitère que la demande ISO de l'Immobilière visait principalement l'activité d'évaluation de l'entreprise. Toutefois, l'Immobilière a suspendu sa démarche ISO au mois de novembre 2003, avant même le dépôt de la soumission P-6 lorsqu'ils ont appris que l'accréditation ISO devait couvrir toutes les activités de l'entreprise.

[174] L'intimé confirme qu'il était inexact d'inscrire dans la soumission que l'Immobilière croyait avoir sa certification ISO 9001 : 2000 au début de l'année 2004 (page 19 de la pièce P-6).

[175] L'intimé indique que l'Immobilière a finalement obtenu sa certification ISO en 2005.

[176] Il confirme qu'il a rédigé la section de la soumission confirmant que monsieur Tremblay serait « le responsable résidentiel et tenue à jour » (page 10 de la pièce P-6).

[177] L'intimé confirme au procureur du plaignant qu'il avait été mis au courant de l'existence de l'enregistrement d'une conversation téléphonique piégeant son ami Yvon Bouchard (à laquelle le juge de première instance réfère aux paragraphes 29, 30 et 31 de son jugement P-2) avant le dépôt de la soumission P-6. Il confirme n'avoir parlé dudit enregistrement avec ses associés Pierre Doré et Carl Provencher qu'après le dépôt de la soumission P-6. Il explique ne pas avoir discuté de l'enregistrement en question avec ses associés de peur, entre autres, que ceux-ci refusent de soumissionner.

[178] L'intimé précise qu'il a suivi des cours de formation au sujet de la réforme du ministère des Affaires municipales en 1988-1989 et qu'il a donné des cours de formation à la même époque.

[179] De nouveau interrogé par sa procureure, l'intimé réitère qu'il souhaitait faire entendre madame Johanne Bergeron de même que monsieur Arthur Beaudry dans le cadre du litige civil mais l'avocat qui représentait l'ensemble des défendeurs avait refusé.

[180] L'intimé confirme que madame Johanne Bergeron a dactylographié la page 10 de la soumission P-6 mais précise qu'il n'était pas certain que cette information était de son cru mais était plutôt en lien avec l'organigramme de l'Immobilière (page 959 de la pièce P-6).



[181] Répondant aux questions des membres du Conseil, l'intimé explique que pour obtenir une certification ISO, l'Immobilière se devait avoir le contrôle du début à la fin. Or, cela était impossible dans le domaine de l'évaluation municipale car l'Immobilière avait à l'époque la gérance du rôle d'évaluation de la MRC Charlevoix Est. L'Immobilière ne pouvait pas faire de demande pour cette activité car elle n'effectuait qu'une partie de l'activité.

### **Admission**

[182] Les parties conviennent de l'admission commune suivante : « Les membres du comité de sélection ne détiennent pas de compétence particulière en matière d'évaluation. »

### **Dépôt de pièces de consentement**

No.	Description
P-28	Requête introductive d'instance en date du 28 décembre 2003 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037
P-29	Requête introductive d'instance amendée du 17 février 2004 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037
P-30	Requête introductive d'instance ré-amendée du 1 <sup>er</sup> juillet 2004 dans le dossier de la Cour supérieure du district de Chicoutimi portant le no 150-17-000686-037

### **Représentations du procureur du plaignant**

[183] Le procureur du plaignant souligne aux membres du Conseil qu'il y a une seule infraction disciplinaire qui reproche à l'intimé d'avoir, en novembre 2003, dans le cadre

d'un appel d'offres de services professionnels de la Ville de Saguenay, participé à la rédaction d'une soumission comportant cinq (5) inexactitudes.

[184] Selon lui, l'intimé aurait ainsi contrevenu aux dispositions des articles 2, 9, 10, 59 et 60 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* et à l'article 60.2 du *Code des professions*.

[185] Le procureur du plaignant rappelle que l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire de *Ville de Toronto* précitée rappelle que le principe de l'autorité de la chose jugée était d'empêcher de remettre en cause des questions déjà traitées dans le but de préserver l'intégrité du processus judiciaire.

[186] Le procureur du plaignant prétend ensuite que les extraits des notes sténographiques qu'il a produites contiennent les aveux extrajudiciaires de l'intimé.

[187] Le procureur du plaignant rappelle, qu'à son avis, aucun des témoins de l'intimé entendus par le Conseil ne présente de nouveaux éléments de preuve, que ce soit madame Johanne Bergeron, monsieur Arthur Beaudry ou encore monsieur Alain Raby.

[188] Pour lui, aucune de ces personnes n'est parvenue à jeter un doute par rapport au résultat initial. Ainsi, madame Bergeron est venue dire au Conseil qu'elle dactylographiait ce que l'intimé lui disait. Monsieur Beaudry est venu témoigner qu'il ne connaissait pas de Maître de rôle et qu'il a entendu l'expression de son ancien patron, monsieur Diament. Enfin, monsieur Raby est venu expliquer que l'intimé avait reçu, dans le cadre de la réforme, une formation de niveau sommaire basée sur le document I-5.

[189] Le procureur du plaignant souligne que la plainte disciplinaire est calquée sur les inexactitudes qui ont été relevées dans les arrêts de la Cour d'appel (pièce P-3).

[190] Il est d'avis que la preuve de l'intimé qui a été entendue par le Conseil n'a rien ajouté de probant et, par conséquent, le Conseil doit donc retenir les principes de l'arrêt *Ville de Toronto* précitée selon lequel il n'est pas possible de remettre en cause un jugement qui a été confirmé par la majorité de la Cour d'appel.

[191] Le procureur rappelle au Conseil que pour conclure à la culpabilité de l'intimé, il n'a pas à être convaincu que celui-ci était de mauvaise foi quand il a participé à la rédaction de la soumission P-6. Le procureur du plaignant est d'avis que l'intimé n'a pas été de bonne foi lors de la rédaction de la soumission mais il n'a pas à faire cette preuve.

[192] Le procureur du plaignant souligne que pour la question du diplôme de l'intimé, la Cour d'appel, au paragraphe 373, à la page 42 de la décision, en arrive à la conclusion qu'il ne peut s'agir d'une erreur de bonne foi (pièce P-3).

[193] Le procureur du plaignant rappelle qu'en haut de la page 43 de l'arrêt majoritaire de la Cour d'appel, celle-ci cite un extrait du juge de première instance qui conclut que la soumission de l'Immobilière est non véridique sur plusieurs points et que la réalité a été volontairement tronquée afin de recevoir le plus grand nombre de points possibles lors de son évaluation par le comité de sélection.

[194] La Cour d'appel conclut au paragraphe 378 qu'à son avis, cette manœuvre suffit à établir que l'Immobilière a manqué à son obligation de bonne foi.

[195] Quant à l'utilisation de l'expression « Maître de rôle », il rappelle que le juge de première instance soulignait au paragraphe 165 de son jugement P-2 : « les membres du comité de sélection ne détenaient aucune connaissance particulière en évaluation foncière ». Le juge souligne également : « Aussi, une expression comme celle de « Maître de rôle » ne saurait être perçue comme anodine pour un profane, surtout lorsqu'elle sert à qualifier le chargé de projet. »

[196] La Cour d'appel s'est demandée s'il s'agissait d'une « imprécision », tel que le qualifie la juge minoritaire ou d'une manœuvre? La majorité est d'avis que cela dépend de la crédibilité à être accordée aux témoins de l'Immobilière, selon l'ensemble de la preuve. La majorité de la Cour d'appel retient que le juge de première instance ne les a pas crus.

[197] Le procureur du plaignant rappelle que les extraits des notes sténographiques qui ont été produites comme pièces P-11, P-12 et P-13 confirment que les membres du comité de sélection n'avaient pas de connaissance particulière en évaluation foncière.

[198] Quant à la participation de l'intimé à la réforme de l'évaluation foncière, le procureur du plaignant réfère le Conseil au paragraphe 385 de la majorité à la Cour d'appel qui est d'accord avec le juge de première instance lorsqu'il affirme :

« [170] De l'avis du Tribunal, une telle affirmation qui vise à l'évidence à donner de la crédibilité au chargé de projet dépasse de loin la vantardise. »

[199] Quant au quatrième élément, soit la norme ISO, le procureur invite les membres du Conseil à prendre connaissance du bas de la page 46 et du haut de la page 47 de l'arrêt majoritaire de la Cour d'appel (pièce P-3). Le procureur souligne que le

témoignage de l'intimé est à l'effet que la demande de certification ISO ne comprenait pas le volet évaluation municipale.

[200] Il souligne que la Cour d'appel a conclu que la soumission de l'Immobilière déformait la réalité des choses. Il rappelle au Conseil que l'Immobilière n'a finalement obtenu sa certification ISO qu'en 2005 (pièce P-26).

[201] Quant au cinquième élément de la plainte, soit l'identité du responsable de la tenue à jour du rôle, le procureur du plaignant invite les membres du Conseil à prendre connaissance des pages 48 et 49 de l'arrêt majoritaire de la Cour d'appel (pièce P-3).

[202] Il souligne que la majorité cite plusieurs extraits du jugement de première instance. Il rappelle qu'il a également produit au complet le témoignage de monsieur Robert Tremblay (pièce P-23), de même que des extraits pertinents des témoignages d'Yves Darveau (pièce P-25) et de Manon Coulombe (pièce P-24) dans le cadre de la cause civile.

[203] Le procureur du plaignant rappelle que la majorité de la Cour d'appel note que la soumission P-6 de l'Immobilière indiquait que le responsable de la mise à jour serait « monsieur-Tremblay, un évaluateur jouissant de vingt-quatre (24) ans d'expérience. » La majorité de la Cour d'appel se demande si le nom de monsieur Tremblay a simplement été mis pour bien faire paraître la candidature de l'Immobilière, mais sans intention véritable de l'assigner à la mise à jour. La majorité note que le juge de première instance a tranché et que la preuve était suffisante à cet égard. La majorité de la Cour d'appel souligne que monsieur Tremblay a admis n'avoir « jamais fait » de

tenue à jour du rôle. La majorité conclut que le juge de première instance peut donc conclure comme il l'a fait.

[204] Le procureur du plaignant rappelle que monsieur Carl Provencher n'a pas témoigné dans la présente instance et qu'à tout événement, plusieurs témoins dans le dossier civil le contredisaient et affirmaient que c'était lui qui effectuait la tenue à jour du rôle.

[205] Le procureur du plaignant rappelle que le juge de première instance (pièce P-2), tout comme la Cour d'appel (pièce P-3) a conclu que la soumission de l'Immobilière (pièce P-6) était non véridique sur plusieurs points, la réalité ayant été volontairement tronquée dans le but de recevoir le plus grand nombre de points possibles lors de son évaluation par le comité de sélection.

[206] Le procureur du plaignant explique que si le Conseil n'était pas convaincu de l'application de la préclusion en l'espèce, il était d'avis qu'une approche plus classique fondée sur les aveux extrajudiciaires de l'intimé permettait d'en arriver aux mêmes résultats. En effet, selon lui, l'intimé n'a pas réussi à l'aide de son témoignage à contrer les aveux extrajudiciaires. Le procureur du plaignant rappelle que la preuve devant le Conseil est à l'effet que l'intimé a participé de façon importante à la rédaction de la soumission P-6.

[207] Il souligne que le Conseil ne peut accorder aucune crédibilité à l'intimé qui prétend que la mention « diplôme en administration, économie foncière urbaine » qui lui est attribué à la page 10 de la soumission P-6 constitue une coquille.

[208] Pour le procureur du plaignant, une coquille c'est une faute de frappe. Il considère donc que les six (6) mots constituent une longue faute de frappe!

[209] Le procureur du plaignant rappelle que tant dans l'extrait d'interrogatoire après défense (pièce P-6) que lors de l'audition au fond (pièce P-10), l'intimé a reconnu ne pas avoir ce diplôme. À son avis, cette mention ne peut être une erreur de bonne foi. Par conséquent, le Conseil ne peut retenir cette explication. Il rappelle que, dans le cadre de la preuve, l'intimé confirme qu'il a rédigé et qu'il a signé la soumission P-6.

[210] Il rappelle également que l'intimé n'a jamais parlé de son problème de qualification à personne. Il en a uniquement discuté avec son associé, monsieur Pierre Doré, dans les jours précédant l'audience civile.

[211] Pour le procureur du plaignant, le Conseil ne doit accorder aucune crédibilité au témoignage de l'intimé. En effet, il rappelle que lors de son interrogatoire après défense (pièce P-9), l'intimé a prétendu qu'il détenait un diplôme collégial en technique de génie civil, ce qui était faux.

[212] Le procureur du plaignant souligne qu'il est évident qu'un témoin peut être nerveux lors d'un interrogatoire et se tromper de date par exemple. Cependant, malgré sa nervosité, un témoin ne peut inventer un diplôme qu'il n'a pas.

[213] Le procureur du plaignant souligne que l'intimé a même prétendu, lors du même interrogatoire (pièce P-9), détenir un diplôme de l'extension de l'enseignement pour la formation de l'Université Laval, ce qui est encore une fois faux.

[214] Le procureur du plaignant est d'avis que le Conseil ne peut accorder aucune crédibilité à une personne qui attend à la dernière minute pour parler de son problème de diplôme à son propre associé dans l'Immobilière, monsieur Pierre Doré. Il souligne que le comportement de l'intimé à cet égard est étrange et douteux.

[215] Le procureur du plaignant rappelle que les demandeurs dans le dossier civil font état, aux paragraphes 66 et 67 de la requête introductive d'instance ré-amendée du 10 février 2005 (pièce P-7), des nombreuses inexactitudes et faussetés de la soumission P-6. Or, la défense amendée de l'Immobilière du 5 juillet 2005 fait état que la soumission en question ne comporte aucune inexactitude et montre un tableau fidèle de l'Immobilière et de son équipe (pièce P-8).

[216] Le procureur du plaignant rappelle que lors de l'interrogatoire tenu le 3 juin 2004 (pièce P-9), l'intimé avait déjà admis qu'il ne détenait pas de diplôme en administration.

[217] Pour lui, le Conseil ne doit accorder aucune crédibilité à l'intimé lorsqu'il dit qu'il n'a pas vu la défense qui a été produite dans le dossier civil qui mentionne que la soumission de l'Immobilière ne comporte aucune inexactitude.

[218] Quant à l'expression « Maître de rôle » à la page 12 de la soumission P-6, la preuve est à l'effet que l'expression était utilisée par l'évaluateur agréé Marius Diament et qu'elle a déjà été entendue par monsieur Arthur Beaudry qui n'en connaît cependant pas le sens.

[219] Quant à cet aspect, le procureur du plaignant invite les membres du Conseil à prendre connaissance des interrogatoires après défense de madame Ginette Sirois (pièce P-11), de monsieur Luc-André Gagnon (pièce P-12), de même que de monsieur



Ronald Boivin (pièce P-13) qui démontrent qu'une telle expression est inexacte. Référant à l'interrogatoire après défense de l'intimé du 3 juin 2004 (pièce P-16), le procureur du plaignant rappelle que ce dernier précise que l'expression « Maître de rôle » est un titre ronflant qui n'a jamais existé.

[220] La page 95 des notes sténographiques de l'audition du 13 mars 2006 (pièce P-17) et les pages 34, 37, 38 et 39 de l'interrogatoire sur affidavit de l'intimé tenu le 9 janvier 2004 (pièce P-18) sont au même effet.

[221] Quant à la participation de l'intimé à la réforme de l'évaluation foncière à laquelle il est fait référence à la page 12 de la soumission P-6, le procureur du plaignant invite les membres du Conseil à prendre connaissance de l'extrait d'interrogatoire de l'intimé tenu le 3 juin 2004 (pièce P-19), de même que de la page 39 des notes sténographiques de l'audition du 13 mars 2006 devant la Cour supérieure (pièce P-20).

[222] Le procureur du plaignant souligne qu'au début des années 80', le ministère des Affaires municipales donnait des cours au sujet de la réforme. Les évaluateurs agréés ainsi que les techniciens suivaient ces cours. L'intimé indique qu'il a suivi deux (2) blocs de cours de deux (2) jours à Québec avant de revenir travailler dans sa municipalité. Le procureur du plaignant rappelle l'expression utilisée par l'intimé, « il nous donne la recette, on l'applique ».

[223] Référant au manuel de cours produit comme pièce I-5, le procureur du plaignant explique que l'intimé, parce qu'il a suivi la formation en question, ne pouvait conclure qu'il avait participé à la transformation au début des années 80 du système d'évaluation foncière du Québec.

[224] À son avis, l'intimé n'a rien fait de plus que ses collègues.

[225] Quant à la norme ISO à laquelle il est fait référence à la page 19 de la soumission P-6, le procureur du plaignant rappelle que l'intimé a déclaré, dans le cadre du dossier civil, que cette section avait été rédigée par son associé, monsieur Pierre Doré (pages 101 et 102 de pièce P-21). L'intimé a répété la même chose devant le Conseil.

[226] L'intimé a réitéré que l'Immobilière a suspendu sa demande de certificat ISO au mois de novembre 2003 et, par conséquent, il ne pouvait prétendre à la soumission qu'ils auraient leur certification ISO au début de l'année 2004. Dans les faits, l'Immobilière a obtenu cette certification ISO 9001 le 29 avril 2005 (pièce P-26).

[227] Quant à l'identité du responsable de la tenue à jour du rôle auquel il est fait référence à la page 10 de la soumission P-6, le procureur du plaignant rappelle que, dans les faits, le responsable de la mise à jour n'était pas monsieur Robert Tremblay mais l'évaluateur Carl Provencher qui, lors du dépôt de la soumission de l'Immobilière, ne jouissait pas des dix (10) années d'expérience minimum requises par les documents d'appel d'offres de la Ville de Saguenay (pièce P-5).

[228] Le procureur du plaignant invite les membres du Conseil à prendre connaissance des pages 197, 198 et 199 du témoignage de monsieur Robert Tremblay lors de l'audition du 16 mars 2006 devant la Cour supérieure (pièce P-23) qui témoigne qu'il n'a jamais fait la tenue à jour. Il invite également les membres du Conseil à prendre connaissance du témoignage de madame Manon Coulombe (pièce P-24) et de monsieur Yves Darveau (pièce P-25), entendus le 16 mars 2006 devant la Cour supérieure.

[229] Le procureur du plaignant termine ses représentations en déposant la jurisprudence suivante :

- *Hivon c. Moiescu, Comité de discipline de l'Ordre des psychologues*, no. 33-97-00189, le 4 mai 1998
- *Sabourin c. Moiescu, Comité de discipline de l'Ordre des psychologues*, AZ-95041084, 11 octobre 1995
- *Moiescu c. Psychologues*, 1999 QCTP 55, 22 avril 1999
- *Ingénieurs c. Hudon*, 1993, AZ-93041070, 16 juin 1993
- *Ingénieurs c. Piette*, 1993, AZ-93041093, 3 septembre 1999
- *Chauvin c. Beaucage*, 2008 QCCA 922, 20 mai 2008
- *Guilbault c. Arsenault*, 2001, AZ-01041025, 19 mars 2001

[230] Le procureur du plaignant explique que ces autorités sont de même nature et sont à l'effet qu'un professionnel ne peut faire des représentations qu'il sait être fausses, trompeuses ou incomplètes. Il rappelle que le Conseil ne doit pas considérer s'il y a mauvaise foi ou non de la part de l'intimé mais que le Conseil se doit de constater que la soumission qui a été déposée comportait des renseignements qui étaient faux.

[231] Le procureur du plaignant explique que, de manière préventive, il dépose les décisions *Piette*, *Beaucage* et *Arsenault* précitées qui sont à l'effet qu'il n'est pas possible pour l'intimé de se retrancher derrière la corporation l'Immobilière afin de se soustraire à sa responsabilité déontologique.

[232] Le procureur du plaignant explique que la levée du voile corporatif n'était pas utile en droit disciplinaire puisque la théorie de l'*alter ego* suffit à faire le lien entre le professionnel et l'acte délégué.

[233] Référant de nouveau à la requête introductive d'instance ré-amendée (pièce P-7), il invite les membres du Conseil à prendre connaissance du paragraphe 139 a) qui se lit comme suit :

- « 139 Outre les inexactitudes et faussetés ci-haut mentionnées, la défenderesse l'Immobilière, ainsi que les défendeurs Claude Vanasse, Pierre Doré et Carl Provencher, administrateurs de la défenderesse et rédacteurs de la soumission de cette dernière, ont volontairement induit les membres du comité de sélection en erreur en rédigeant la soumission de l'Immobilière de manière à fausser la réalité pour obtenir le plus de points possibles lors de l'évaluation, notamment mais non limitativement à l'égard des sujets suivants, tel qu'il sera démontré lors de l'enquête :
- a) Le défendeur Claude Vanasse a prétendu dans la soumission de l'Immobilière, à la page 10, avoir un diplôme en administration alors qu'il a nié ce fait lors de l'interrogatoire hors cour qu'il a subi le 3 juin 2004 (voir pages 94 et suivantes);
- (...) »

[234] Or, dans sa défense amendée du 5 juillet 2005 (pièce P-8), les défendeurs allèguent :

- « 121 Quant au paragraphe 139, « l'Immobilière » nie catégoriquement, soumet que sa soumission représente bien la réalité et réitère que c'est la lecture erronée de la soumission par les demandeurs qui en dénature le contenu, « l'Immobilière » plaident plus spécifiquement ce qui suit en regard des allégations contenues aux sous-paragraphe du paragraphe 139 :
- a) Quant au sous-paragraphe a), « l'Immobilière » nie catégoriquement, soumettant que monsieur M. Vanasse allègue que sa soumission détenir "un diplôme en administration, économie urbaine", ce qui est rigoureusement exact et notant que M. Vanasse n'allègue pas détenir un baccalauréat en administration des affaires (B.A.A.), tel que cela est notamment le cas pour monsieur Pierre Doré et monsieur Robert Tremblay, dans la même page 10 de la section 3 de la soumission I-1; »

[235] Le procureur du plaignant souligne que tout ceci est complètement faux, tel que l'a lui-même admis l'intimé.

[236] En terminant, le procureur du plaignant explique au Conseil que l'article 60.2 du *Code des professions* a été modifié au cours des années. Le texte original qui est entré en vigueur le 20 décembre 1990 se lit comme suit :

« 60.2 Un professionnel ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fautive, trompeuse ou incomplète à une personne qui recourt à ses services, notamment quant à son niveau de compétence ou quant à l'étendue ou à l'efficacité de ses services et de ceux généralement assurés par les membres de sa profession. »

[237] En 2008, l'article 60.2 est modifié par la suppression des mots « à une personne qui recourt à ses services ».

[238] Le procureur du plaignant dépose devant le Conseil le *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés* en date du 1<sup>er</sup> novembre 2000 qui a été publié le 15 novembre 2000 et qui est entré en vigueur le 30 novembre 2000.

[239] Pour le procureur du plaignant, l'article qui définit le mieux les reproches qui sont faits à l'égard de l'intimé est l'article 60.2 du *Code des professions*. Cet article, tel qu'il se lisait à l'époque, répond le mieux, selon lui, aux fautes qui ont été commises par l'intimé.

### **Représentations de la procureure de l'intimé**

[240] Pour la procureure de l'intimé, la difficulté vient du fait qu'il est difficile de déterminer si la plainte est constituée d'un seul ou de plusieurs chefs.

[241] Elle rappelle que la lettre de l'intimé du 12 novembre 2003 contenue à l'intérieur de la soumission P-6 indique : « Au nom de ma société, je joins à la présente le formulaire de soumission... »

[242] Elle rappelle au Conseil que la profession d'évaluateur agréé en est une à titre réservé. Elle explique que l'article 37 du *Code des professions* prévoit que tout membre d'un ordre professionnel peut exercer les activités professionnelles suivantes, en outre de celles qui lui sont autrement permises par la loi. Dans le cas des évaluateurs agréés,

les activités professionnelles sont stipulées au paragraphe 37 j) « Formuler, en toutes matières, une opinion dûment motivée de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier et, en matière d'expropriation, d'un bien ou droit mobilier ou immobilier et déterminer la valeur des biens sujets à l'évaluation conformément aux dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1), du *Code municipal* (chapitre C-27.1), de la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19), de la *Loi sur l'instruction publique* (chapitre I-13.3), de la *Loi sur l'instruction publique pour les autochtones cris, inuit et naskapis* (chapitre I-14) et les lois particulières s'appliquant aux municipalités et aux commissions scolaires; ».

[243] Elle explique que ce sont les activités professionnelles d'un évaluateur agréé.

[244] Or, pour elle, rien dans la soumission P-6 de l'Immobilière ne constitue une activité professionnelle d'un évaluateur agréé.

[245] La procureure de l'intimé rappelle que la preuve est à l'effet que c'est l'associé de l'intimé, monsieur Pierre Doré, qui voulait soumissionner « sur quelque chose de gros ».

[246] Elle souligne que depuis l'arrivée de l'intimé chez l'Immobilière en 1990, le chiffre d'affaires a augmenté, car ses clients l'ont suivi puisqu'ils étaient satisfaits de ses services.

[247] Elle explique que l'appel d'offres de 2003 était une nouvelle façon de procéder à des appels d'offres et donc que cette méthode comportait une nouvelle manière de rédiger.

[248] La procureure de l'intimé souligne que l'associé de l'intimé, monsieur Pierre Doré, avait d'ailleurs suivi une formation relativement à la façon de répondre à ce genre d'appel d'offres.

[249] La procureure de l'intimé rappelle au Conseil qu'au mois de mars 2011 elle avait déposé, devant le président siégeant seul, une requête en rejet de la plainte disciplinaire. Au soutien de cette requête, elle avait déposé, à titre de pièce RI-1, une copie d'une lettre de Axa Assurances du 3 mars 2004 dans laquelle l'assureur refusait de couvrir l'Immobilière pour les événements décrits dans la poursuite civile intentée par BTF et ses actionnaires (pièce P-7).

[250] D'ailleurs, le juge de première instance traite de cette question aux paragraphes 236 et suivants de son jugement P-2. Il conclut que les faussetés et les inexactitudes des demandeurs en garantie dans leur soumission l'ont été intentionnellement dans le but de tromper le comité de sélection et déclare qu'il ne sera pas nécessaire de statuer sur les arguments soulevés par les parties dans le cadre du recours en garantie de l'Immobilière et de ses administrateurs contre Axa Assurances inc.

[251] La procureure de l'intimé souligne au Conseil que le juge Chamberland qui est dissident traite de cette question à partir de la page 41 de ses motifs.

[252] La procureure de l'intimé rappelle que la majorité a rejeté l'appel sur la base que les conclusions du juge de première instance s'appuyaient sur la preuve et n'étaient pas entachées d'une erreur manifeste (paragraphe 367 de la pièce P-3). Or, la majorité souligne que la décision du juge de première instance porte essentiellement sur la

crédibilité des témoins qui sont des questions de fait qui commandent une grande déférence de leur part (paragraphe 369 de la pièce P-3).

[253] Concernant la théorie de l'«Issue Estoppel», la procureure de l'intimé souligne la décision de l'assureur de ne pas couvrir l'Immobilière et ses administrateurs, puisque la soumission P-6 ne constitue pas une activité professionnelle. Elle est d'avis que cette question n'a pas été traitée ni par la Cour supérieure, ni par la Cour d'appel.

[254] Pour elle, puisque cet argument n'a pas été tranché par les tribunaux, la théorie de l'«Issue Estoppel» ne peut s'appliquer. Pour que cette théorie s'applique, trois (3) éléments doivent être présents, soit les mêmes parties, la même cause et le même objet. Or, la préparation d'une soumission ne peut constituer une activité professionnelle et le *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés* ne devrait pas s'appliquer.

[255] La procureure de l'intimé souligne que l'article 60.2 du *Code des professions* qui était en vigueur en 2003 au moment de la commission de la présumée infraction incluait les mots « à une personne qui recourt à ses services ».

[256] Elle souligne que la Ville de Saguenay a fait un appel général à toute entreprise pouvant lui fournir les services professionnels en évaluation foncière. Compte tenu du montant du mandat, la Ville de Saguenay se devait de faire un appel d'offres public.

[257] Elle explique que les articles 59 et 60 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* sont dans la section traitant des conditions, obligations et prohibitions relatives à la publicité.



[258] Elle rappelle que, selon la preuve, ce ne sont pas tous les évaluateurs agréés de l'Immobilière qui ont procédé à la rédaction de la soumission P-6. En effet, à l'époque, huit (8) évaluateurs agréés travaillaient pour l'Immobilière. De ce nombre, seuls les trois (3) actionnaires ont participé à la rédaction de la soumission P-6.

[259] Les paragraphes 59 et 60 du *Code de déontologie* se retrouvent dans la section XI du code relatif à la publicité.

[260] Pour elle, ces articles ne peuvent trouver application puisque les inexactitudes alléguées se retrouvent à l'intérieur d'une soumission, dont la préparation a été gardée ultraconfidentielle, tels qu'en ont témoigné madame Bergeron et l'intimé.

[261] La procureure de l'intimé rappelle que la soumission a été constituée de deux (2) enveloppes et que c'est uniquement si la première enveloppe franchissait le cap des 70% que la seconde enveloppe était ouverte. Or, cette mécanique de l'appel d'offres est tout le contraire de ce qui pourrait ressembler une quelconque forme de publicité.

[262] Référant à la pièce P-27, la procureure de l'intimé souligne qu'il est possible de voir le pointage final donné par les membres du comité d'évaluation selon la grille d'évaluation, mais qu'il est impossible de connaître le cheminement qui a été pris par eux. D'ailleurs, l'honorable juge Marc Lesage de la Cour supérieure souligne dans son jugement du 21 mai 2004, produit comme pièce I-8, que la confidentialité du contenu des délibérations est telle qu'il a interdit les questions pouvant toucher les motifs concernant le cheminement des membres du comité de sélection.

[263] D'autre part, elle souligne que l'article 2 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* traite de la compétence de l'évaluateur agréé. Or, la compétence professionnelle de l'intimé n'est pas remise en cause.

[264] Il en va de même pour les articles 9 et 10 du *Code de déontologie* qui traitent de la conduite de l'évaluateur agréé et de son aptitude à servir l'intérêt public. Là encore, la conduite de l'intimé n'est pas remise en cause.

[265] Elle souligne par la suite que l'un des reproches que le plaignant fait à l'intimé par rapport à la soumission P-6 est l'identité du responsable de la tenue à jour du rôle.

[266] Elle rappelle que la preuve est à l'effet que monsieur Robert Tremblay a été choisi par monsieur Doré et l'intimé pour occuper cette fonction. C'est pour cela que le nom de monsieur Tremblay se retrouve à la page 10 de la soumission P-6. L'intimé demeurait cependant le chargé de projet tel que décrit aux pages 10 et 12. Le nom des responsables de chaque secteur était complété dans chacune des cases de la soumission.

[267] Elle rappelle que madame Lise Boivin faisait de la saisie de données et était responsable de la tenue à jour. Selon l'organigramme de la page 959 de la soumission P-6, le responsable en haut d'elle était monsieur Carl Provencher. Elle souligne que madame Boivin ne savait pas trop qui l'avait évaluée. Elle était au bas de l'organigramme de l'Immobilière, son lien direct étant avec monsieur Provencher.

[268] Elle confirme que monsieur Robert Tremblay était responsable de s'assurer que la procédure était suivie. Il est la personne qui faisait les audits internes pour l'Immobilière.

[269] La procureure de l'intimé mentionne au Conseil que le rôle de monsieur Yves Darveau, comptable de la Ville de Saguenay, était de vérifier l'entrée des données.

[270] Quant à la norme ISO de la page 19 de la soumission P-6, la procureure de l'intimé rappelle que la preuve est à l'effet que monsieur Doré était le responsable de l'assurance qualité et que c'est ce dernier qui a rédigé le texte du chapitre 11.5. Elle souligne que monsieur Doré a de l'expérience dans le domaine municipal. Elle rappelle que son client a lu cette section et qu'il était d'accord avec son contenu. Il croyait alors que l'Immobilière aurait la certification ISO au début de l'année 2004 puisqu'elle avait complété son manuel de gestion reflétant les audits interne de qualité pour une entreprise dans le domaine de l'évaluation générale, mais non spécialisée en évaluation municipale. Cependant, si l'Immobilière se voyait accorder le mandat par la Ville de Saguenay, elle devrait reprendre l'ensemble de la démarche de A à Z.

[271] Elle réitère que la section 11.5 portant sur l'assurance qualité de la soumission P-9 a été rédigée par monsieur Doré, lue par l'intimé qui a signé la soumission en tant que président de l'Immobilière.

[272] Quant à la participation de l'intimé à la réforme de l'évaluation foncière de la page 12 de la soumission P-6, elle rappelle le témoignage de monsieur Alain Raby au sujet de la réforme. Elle souligne que son client a suivi une formation à cet égard auprès du ministère qui lui « a donné les ingrédients, mais pas la recette ».

[273] Elle mentionne que la formation suivie par l'intimé n'a pas donné tous les trucs et que c'est par la suite qu'il a dû développer l'informatique nécessaire afin de tout mettre

en place. Il n'a pas juste appliqué, car il fallait tout construire. Pour elle, l'intimé a donc « participé » à la réforme.

[274] Selon la procureure de l'intimé, la pièce I-5 diffère du témoignage de monsieur Raby. Elle explique que l'intimé a été choisi pour faire de la formation. Il a d'ailleurs « donné des trucs » à la firme Sanitec. L'intimé a donc participé à cela puisqu'il a donné des cours. C'est également ce qu'a confirmé monsieur Raby lors de son témoignage.

[275] Quant à l'expression « Maître de rôle », la procureure de l'intimé souligne qu'il est possible que des erreurs se retrouvent dans des documents. À titre de preuve, elle rappelle que la plainte originale déposée par le plaignant indiquait « Maître des rôles » alors que l'expression correcte avait été citée à de très nombreuses reprises par le juge de première instance, dans l'arrêt de la Cour d'appel de même que dans la soumission P-6.

[276] Elle souligne que la preuve est à l'effet que la rédaction de la soumission P-6 s'est déroulée sur une période de deux (2) semaines, les soirs et les fins de semaine, pendant lesquels madame Bergeron dactylographiait à l'ordinateur des extraits souvent tirés d'autres soumissions.

[277] Pour elle, dans le contexte, une erreur s'est donc glissée dans la soumission.

[278] Elle rappelle que monsieur Arthur Beaudry a témoigné qu'il avait déjà entendu l'expression de la part de monsieur Marius Diament qui était président de l'importante firme Sonarex. Elle souligne que pour son client, l'expression désignait le responsable de l'évaluation.

[279] Monsieur Beaudry a confirmé que l'expression « Maître de rôle » désignait le responsable du résidentiel. C'était un titre « ronflant » qui concordait avec ce que monsieur Diament faisait.

[280] Quant au diplôme que l'intimé prétend détenir, sa procureure invite le Conseil à relire le paragraphe 155 du jugement de première instance (pièce P-2) qui est repris par la majorité de la Cour d'appel au paragraphe 371 (pièce P-3). Le juge Bouchard souligne en bas de page que le relevé de notes produit lors du procès révélait qu'il avait échoué cinq (5) cours.

[281] Or, la procureure de l'intimé note qu'il existe un tableau de référence pour les étudiants qui ont commencé un programme d'éducation qui comprend pour 1972-1973 une liste des 11 cours exigés par la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec (pièce I-6). Elle explique que l'intimé a suivi les 11 cours en question tel qu'il appert de son bulletin I-7.

[282] La procureure de l'intimé signale au Conseil que le curriculum vitae de l'intimé qui est à la page 953 de la soumission fait état que pendant trois (3) ans, non pas de 1971 à 1974 mais bien de 1972 à 1975 son client a suivi un programme en évaluation (I.C.E.) de l'Université Laval.

[283] Elle rappelle que lorsqu'elle a interrogé le plaignant celui-ci lui avait indiqué qu'il avait suivi des cours, les avaient réussis puis obtenu son permis. Il en va de même pour son client qui a suivi le même cheminement.

[284] En ce qui concerne le fait que son client était informé de l'existence de l'enregistrement d'une conversation téléphonique du 28 février 2003 entre monsieur Yvon Bouchard et monsieur Dominic Dufour de BTF (paragraphe 29 à 31 de la pièce P-2), elle invite le Conseil à prendre connaissance de la lettre d'excuses qu'à transmise monsieur Bouchard à monsieur Dufour le 11 mars 2003 (paragraphe 33 de la pièce P-2). Dans cette lettre, monsieur Bouchard souligne que les démarches qu'il avait entreprises étaient de sa propre initiative, à l'insu de toute autre personne. Par conséquent, son client ne peut être blâmé pour les démarches de monsieur Bouchard même si ce dernier est son ami.

[285] La procureure de l'intimé prétend que l'on tente d'attaquer la crédibilité de son client en le mettant en contradiction avec des déclarations antérieures en ce qui a trait au diplôme qu'il prétendait détenir ou bien en lui faisant dire qu'il n'avait pas parlé de ses problèmes de diplôme à son associé car pour lui la procédure civile de BTF était des « avocasseries ».

[286] Or, elle souligne que la requête introductive d'instance originale du 28 décembre 2003 (pièce P-28) ne fait aucune référence à la scolarité de l'intimé. C'est uniquement dans la défense amendée du 5 juillet 2005 (pièce P-8) on fait état que la soumission de l'Immobilière ne comporte aucune inexactitude.

[287] Elle souligne qu'à la page 15 de la transcription de l'audition du 13 mars 2006 (pièce P-10), l'intimé dit très clairement qu'il n'a pas de diplôme. Elle souligne que puisqu'il ne s'agit que d'un extrait de cet interrogatoire qui n'est pas complet, il est impossible de savoir si les interrogatoires au préalable avaient été déposés au complet

ou non. De même, la requête introductive ré-amendée du 10 février 2005 (pièce P-7) ne réfère à aucune pièce faisant référence à un interrogatoire. Par conséquent, il est impossible de dire si des interrogatoires ont été produits en totalité ou en partie. Donc pour la procureure de l'intimé, il faut douter de la force probante.

[288] Quant aux extraits d'interrogatoires après défense des 3 et 4 juin 2004 de madame Ginette Sirois (pièce P-11), de monsieur Luc-André Gagnon (pièce P-12) et de monsieur Ronald Boivin (pièce P-13) qui était membre du comité de sélection dans le cadre de l'appel d'offres de la Ville de Saguenay, elle rappelle qu'il y a une admission à l'effet qu'ils ne connaissaient pas le domaine de l'évaluation municipale. Par conséquent, ils ne connaissaient pas les termes utilisés.

[289] La procureure de l'intimé réfère ensuite aux autorités produites par le procureur du plaignant. Pour elle, les deux décisions et le jugement dans les affaires *Moiescu* précitées, réfèrent à des professionnels qui ont fait de la publicité mensongère et ne peuvent s'appliquer en l'espèce.

[290] Pour la décision dans l'affaire *Hudon* précitée, elle souligne que l'intimé avait fait une représentation fautive dans une offre de service en ingénierie. Il avait indiqué que le nombre d'employés permanents était six (6) alors que tel n'était pas le cas. Le comité de discipline l'a ainsi reconnu coupable d'avoir contrevenu à l'article 60.2 du Code des professions.

[291] En ce qui concerne la théorie de l'alter ego, elle réfère à la décision dans *Piette* précitée et rappelle qu'il a été acquitté d'avoir fait une déclaration fautive.

[292] Référant à l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Beaucage* précitée, la procureure de l'intimé explique que dans le cas sous étude il n'y a pas « d'acte délégué » car son client n'a pas délégué de responsabilité à quelqu'un d'autre. Pour l'affaire *Arsenault* précité, l'intimé avait plaidé coupable.

[293] La procureure de l'intimé dépose un cahier boudiné contenant les autorités suivantes :

- *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Williot*, C.D. Ing., 22-06-0335, décision de Me Jean-Guy Gilbert, 2009-05-25, AZ-50559684
- *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Bilodeau*, 2005 QCTP 34
- *Lessard c. Comité des requêtes du Barreau du Québec*, 1999 QCTP 74
- *Comité – dentistes – 1* [1987] D.D.C.P. 77
- *Benoît c. Simard*, 2010 QCCQ 4320

[294] Référant à la décision dans l'affaire *Williot* précitée, elle rappelle que la plainte doit porter sur un cas spécifique et impliquer plus qu'une simple erreur technique. Elle souligne que dans cette affaire, le Conseil avait jugé qu'une lettre était une estimation des travaux et qu'il ne s'agissait que de documents administratifs qui ne signifiaient pas plus que ce qu'ils contiennent. Elle rappelle également que le Conseil a insisté sur le fait que « mille et un soupçons ne constituent pas une preuve ».

[295] Référant au jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Bilodeau* précitée, elle souligne que le Tribunal précise, en référant à la décision *Comité – dentistes - 1*<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> *Comité – dentistes – 1* [1988] D.D.C.P. 77, p. 80



« [...] le non respect des normes implique une violation de l'obligation de prudence, de diligence, d'habileté et de compétence, alors que l'erreur technique découle d'une défaillance accidentelle dans l'exécution d'un acte pourtant planifié et entrepris avec prudence, diligence, habileté et compétence. De plus, pour que ce non respect des normes constitue une faute déontologique, encore faut-il que la violation par un professionnel de son obligation de prudence, de diligence, d'habileté et de compétence soit, d'autre part, suffisamment grave pour entacher sa moralité ou sa probité professionnelle. »

[296] Référant au jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Lessard*, la procureure de l'intimé rappelle qu'un ordre professionnel peut intervenir, par son instance spécialisée, si le crime d'un professionnel touche l'exercice de sa profession d'avocat. Dans le cas sous étude, elle rappelle que BTF et ses actionnaires ont poursuivi et qu'ils ont obtenu réparation. Pour elle, les prétendues infractions commises par l'intimé ne touchent pas l'exercice de la profession d'évaluateur agréé.

[297] Référant au jugement de la Cour du Québec dans l'affaire *Benoît*, elle souligne qu'un manque de jugement n'équivaut pas nécessairement à un manque déontologique et le droit à l'erreur existe autant pour le policier que pour tout citoyen. Elle rappelle que la Cour indique qu'il ne faut pas donner au geste reproché le caractère d'une infraction à responsabilité stricte.

[298] Elle explique qu'à son avis, les manquements qui sont reprochés à l'intimé ne sont pas dans le champ de compétence de l'évaluateur agréé et n'ont pas de lien avec sa profession et, par conséquent, le Conseil devrait rejeter la plainte.

[299] Elle rappelle d'ailleurs que la compagnie d'assurance Axa avait refusé de couvrir l'Immobilière pour les événements décrits dans la poursuite civile intentée par BTF et ses actionnaires. Elle demande donc au Conseil de déclarer l'intimé non-coupable de l'unique chef d'infraction qui lui est reproché.

**Réplique du procureur du plaignant**

[300] Le procureur du plaignant rappelle que l'article 37 du *Code des professions* se lit ainsi :

« 37 Tout membre d'un des ordres professionnels suivants peut exercer les activités professionnelles suivantes ... »

[301] Il rappelle également que l'article 116 du *Code des professions* stipule qu'un conseil de discipline est constitué au sein de chacun des ordres et que celui-ci est saisi de toute plainte formulée contre un professionnel pour une infraction à une disposition de la loi constituant l'ordre dont il est membre ou des règlements adoptés conformément au présent code ou à ladite loi.

[302] Pour le procureur du plaignant, il est manifeste que l'intimé était un évaluateur agréé lorsqu'il a signé la soumission P-6.

[303] À son avis, la pièce RI-1 à laquelle la procureure de l'intimé a référé dans le cadre de sa requête préliminaire ne fait pas partie du dossier. À tout événement, cette pièce traite des activités professionnelles au sens de la police d'assurance et non par rapport aux normes déontologiques qui sont établies par le *Code des professions* et le *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[304] Le procureur du plaignant est d'accord avec le fait qu'en 2003, l'utilisation de la soumission afin de répondre à un appel d'offre était relativement nouvelle. Toutefois, que cette approche soit ancienne ou nouvelle, cela ne donnait pas le droit à l'intimé d'inclure des faussetés ou des inexactitudes dans son document de soumission.

[305] Il rappelle que la preuve est à l'effet que l'intimé était le principal rédacteur du document de soumission P-6, qu'il l'a révisé et qu'il l'a par la suite signé.

[306] Le procureur du plaignant rappelle que le texte de l'article 60.2 du *Code des professions* est assez large pour englober les reproches formulés à l'endroit de l'intimé car celui-ci est un évaluateur agréé qui était prêt à offrir ses services.

[307] Pour lui, le fait que les membres du comité de sélection n'avaient pas de connaissance particulière en évaluation, n'est pas suffisant afin de justifier que l'intimé puisse déposer une soumission comportant des inexactitudes. Pour lui, le geste commis par l'intimé est sérieux, puisque la soumission a été évaluée par des profanes qui pouvaient être induits en erreur.

[308] Il souligne que l'intimé aurait dû être prudent car il ne savait pas à qui il s'adressait.

[309] À titre d'évaluateur agréé, il se devait d'être rigoureux et de déposer une offre de service qui était honnête.

[310] Il rappelle que l'article 2 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* stipule que l'évaluateur doit s'acquitter de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité. En l'espèce, l'intimé a clairement manqué de compétence et si le Conseil juge qu'il est de mauvaise foi, il n'aurait alors pas agi non plus avec intégrité.

[311] Quant à la norme ISO, le procureur du plaignant est d'avis que compte tenu de la preuve, l'intimé ne pouvait prétendre que l'Immobilière obtiendrait la certification ISO au début de l'année 2004, alors qu'elle a, dans les faits, été obtenue plus d'un an plus tard.

[312] Quant à sa participation à la réforme, il rappelle que tout ce qu'a fait l'intimé, est de participer à une formation comme l'avait fait l'ensemble des avocats du Québec au moment de l'entrée en vigueur du *Code civil* en 1994.

[313] Quant au fait que le plaignant avait suivi le même parcours que l'intimé, le procureur rappelle que son client n'a jamais prétendu détenir un diplôme en administration, économie foncière urbaine.

[314] Quant au fait que l'intimé n'avait pas parlé à ses associés des difficultés avec son diplôme, il rappelle que ce reproche est apparu la première fois dans la requête introductive d'instance ré-amendée du 10 février 2005 (paragraphe 196 de la pièce P-7). La défense amendée soumettant que la soumission P-6 n'était entachée d'aucune fausseté ou inexactitude (paragraphe 135 de la pièce P-8) est en date du 5 juillet 2005. Or, ce n'est que quelques jours avant le procès au mois de mars 2006, soit plus d'un an plus tard que l'intimé a discuté de la question de son diplôme avec ses associés.

[315] Quant à la question des aveux judiciaires, le procureur du plaignant rappelle qu'il n'avait pas à produire l'ensemble des interrogatoires puisque l'exercice devait uniquement permettre au Conseil de constater lesdits aveux sans plus. Il souligne que la procureure de l'intimé avait la possibilité d'attaquer la portée des aveux extra-judiciaires.

[316] Il souligne que l'intimé a été interrogé sous serment dans le cadre des procédures civiles et à deux (2) reprises il mentionne un diplôme qu'il n'a pas. Il n'a donc pour lui aucune crédibilité.

[317] Pour lui, même s'il est compréhensible qu'un témoin soit nerveux durant un interrogatoire cela ne lui donne pas le droit de s'inventer un diplôme.

[318] Faisant référence à la transcription de l'audience tenue le 13 mars 2006 (pièce P-10) il mentionne qu'au tout début du procès l'intimé à qui l'on avait demandé d'apporter ses diplômes par voie de subpoena indique : « Je ne les ai pas tous, mais je les ai. » Pour le procureur du plaignant, l'intimé donne encore des demi-vérités.

[319] Il trouve curieux que la défense de l'intimé mentionne qu'il ne s'agit que d'erreurs et de coquilles parce qu'il travaillait tard le soir.

[320] Pour lui, la soumission ne contient pas uniquement un (1) ou deux (2) mots de trop. Il y a les six (6) mots de trop pour le diplôme de l'intimé. Il y a l'expression erronée « Maître de rôle ». Il y a la désignation erronée du responsable résidentiel et de la tenue à jour. Il y a la mention de l'accréditation ISO qui ne pouvait se matérialiser mais que l'on ajoute quand même.

[321] Le procureur du plaignant rappelle que la participation de l'intimé à la réforme se retrouve décrite aux pages 38 et 39 des notes sténographiques de l'audition du 13 mars 2006 (pièce P-20). Pour l'expression « Maître de rôle », il invite le Conseil à prendre connaissance de la page 95 des notes sténographiques de l'audition du 13 mars 2006 (pièce P-17) et des pages 34, 37, 38 et 39 de l'interrogatoire sur affidavit de l'intimé du 9 janvier 2004 (pièce P-18).

[322] En ce qui concerne monsieur Tremblay, il ajoute que le fait qu'il soit responsable des audits à l'interne chez l'Immobilière ne fait pas de lui le responsable de la tenue à jour du rôle qui était, dans les faits, monsieur Carl Provencher.

[323] Le procureur du plaignant plaide que l'intimé ne peut se retrancher derrière l'Immobilière pour éluder sa responsabilité. Il a rédigé la plupart des informations dans la soumission P-6, il l'a vérifiée et il l'a signée.

[324] Référant à l'affaire *Benoît* à laquelle a référé la procureure de l'intimé, il souligne qu'un professionnel a droit à l'erreur. Il ne peut toutefois prétendre détenir un diplôme qu'il n'a pas. Il ne peut se prétendre être « Maître de rôle » alors qu'il sait que c'est un titre qui n'existe pas. Il ne peut écrire que l'Immobilière va obtenir la certification ISO alors que ce n'est pas le cas. Il ne peut dire que monsieur Tremblay sera le responsable de la tenue à jour du rôle alors que, dans les faits, c'était monsieur Carl Provencher.

### **Supplique de l'avocate de l'intimé**

[325] Pour la procureure de l'intimé, le procureur du plaignant prête des intentions aux membres du comité de sélection de la Ville de Saguenay. Elle rappelle que l'admission qui avait été convenue par les parties est que les membres de ce comité ne détenaient pas de compétence particulière en matière d'évaluation.

[326] Quant aux reproches que semble faire le procureur du plaignant à l'endroit de son client concernant la défense amendée du 5 juillet 2005, elle rappelle que cette procédure a été signée non pas par l'intimé mais bien par Me Louis P. Huot du cabinet Desjardins Ducharme.

[327] Elle souligne au Conseil que s'il y a eu faute de la part de l'intimé, ce n'est pas une faute morale. Elle rappelle que le droit disciplinaire doit protéger le public contre les infractions reliées à la compétence mais également pour les fautes de nature morale.

[328] Or, elle souligne qu'au paragraphe 187 de ses motifs, l'honorable juge Jacques Chamberland de la Cour d'appel souligne qu'est fautive la mention que l'intimé détient un diplôme en administration, économie foncière urbaine. Cependant, il est d'avis que cette information est sans conséquence. Le juge Chamberland ajoute qu'une erreur du même genre s'est glissée, à deux (2) reprises, dans la soumission de BTF alors qu'il est fait mention que monsieur Larouche détient un diplôme de technicien en génie civil, ce qui est faux puisqu'il n'a jamais même fait d'études dans ce domaine.

[329] En terminant, la procureure de l'intimé plaide que l'article 60.2 du *Code des professions* ne s'applique pas, puisqu'au moment de la prétendue commission de l'infraction, les mots « à une personne qui recourt à ses services » faisait partie dudit article.

### **Représentations additionnelles du procureur du plaignant**

[330] Quelques semaines après la fin des auditions, le procureur du plaignant a avisé le Conseil que, contrairement à ce qu'il avait demandé avant la fin de l'audience, il n'allait pas requérir la permission d'amender la plainte. Selon lui, le Conseil doit d'abord déterminer si la soumission P-6 comporte des inexactitudes quant aux éléments a), b), c), d) et e).

[331] Selon lui, le Conseil pourra conclure de l'une des façons suivantes :

- i) la soumission ne comporte aucune inexactitude en regard des éléments a), b), c), d) et e);
- ii) la soumission comporte des inexactitudes quant à chacun des éléments a), b), c), d) et e);
- iii) la soumission comporte des inexactitudes en regard de l'un ou de plusieurs des éléments a), b), c), d) et e).

[332] Pour lui, si le Conseil conclut que la soumission ne comporte aucune inexactitude, il devra rejeter la plainte. Cependant, si le Conseil conclut que la soumission comporte des inexactitudes quant à chacun ou à l'un ou à plusieurs de ces éléments, il doit accueillir la plainte en autant qu'il considère qu'en ayant participé à la rédaction de la soumission P-6 comportant une ou des inexactitudes, l'intimé a contrevenu à une ou plusieurs des dispositions du *Code de déontologie* ou du *Code des professions* énumérées dans la plainte.

[333] Citant le jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Parizeau c. Sylvestre*<sup>5</sup>, il mentionne que le tribunal rappelle qu'il suffit pour le plaignant d'établir de manière prépondérante l'un des éléments essentiels et déterminants du geste reproché pour que le professionnel soit trouvé coupable de cette partie prouvée de l'infraction.

[334] Pour le procureur du plaignant, le Tribunal des professions est d'avis que les syndics devraient prouver un des éléments essentiels et déterminants mentionnés dans le chef pour constituer une infraction.

---

<sup>5</sup> *Parizeau c. Sylvestre*, 2001, QCTP 043



[335] Pour lui, les éléments mentionnés en a), b), c), d) et e), sont autant d'éléments générateurs d'infractions qui suffisent pour conclure que, si la preuve de l'un d'entre eux a été faite, l'intimé peut être déclaré coupable de l'infraction reprochée.

[336] Le procureur du plaignant cite également les jugements du Tribunal des professions qui vont dans le même sens dans les affaires *Latulippe c. Médecins*<sup>6</sup> et *Tribunal – Dentistes - 1*<sup>7</sup>.

[337] Il conclut que le plaignant maintient tout de même que toutes les inexactitudes qui étaient reprochées à l'intimé ont été prouvées.

#### **Représentations additionnelles de la procureure de l'intimé**

[338] La procureure de l'intimé souligne que suivant les plaidoiries, le Conseil avait permis au procureur du plaignant de formuler une requête demandant l'amendement de sa plainte. Elle s'étonne qu'il ait ajouté à sa lettre des commentaires relativement au libellé de la plainte, compte tenu du fait qu'il n'avait pas l'intention d'amender celle-ci. Elle se retrouve devant le fait accompli, soulignant que le délai accordé ne visait qu'à présenter une permission d'amender, accompagnée des autorités et arguments pertinents à la prétention de la partie plaignante. Puisque le procureur du plaignant ne se décide pas à amender sa plainte, elle est d'avis que les seuls arguments et autorités que le Conseil de discipline doit prendre en considération doivent être les éléments de faits et de droit déposés lors des audiences.

---

<sup>6</sup> *Latulippe c. Médecins*, 1998, QCTP 1687

<sup>7</sup> *Tribunal – Dentistes – 1*, 1984, DDCP 153 à 155

[339] Cependant, considérant que le procureur du plaignant a ajouté certains commentaires, elle croit opportun également de reformuler certaines de ses représentations.

[340] Elle réitère que la plainte ne s'applique pas en l'espèce, puisque les manquements reprochés ne constituent pas une activité professionnelle, ni l'exercice de la profession de l'évaluateur agréé. Elle ajoute qu'à supposer que ce manquement constitue une activité professionnelle de la profession d'évaluateur agréé, cela ne constitue aucunement une infraction à l'une ou plusieurs des dispositions du *Code des professions* ou du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* invoqués au soutien de la plainte.

[341] La procureure de l'intimé plaide qu'en écrivant dans la plainte que l'intimé a « posé un acte dérogatoire (...) » mais en demandant en conclusion de reconnaître plusieurs infractions, le plaignant a tenté de travailler sur différents tableaux. Pour elle, la rédaction même de la plainte porte à confusion. Elle souligne que le Conseil a demandé au procureur du plaignant de tenter de trouver une solution, notamment quant au fait qu'il semble qu'une preuve distincte a été faite sur chacun des éléments constitutifs de la plainte.

[342] Pour la procureure de l'intimé, il ne s'agit pas de prouver toutes les allégations contenues dans chaque chef, puisque la rédaction semble laisser croire qu'il y a plusieurs infractions reprochées, tel qu'il appert des conclusions de la plainte.

[343] Faisant référence à l'affaire *Dufresne c. Deschênes*, elle rappelle que l'intimé n'est pas avisé d'avoir participé à la rédaction d'une soumission comportant une ou

plusieurs des cinq (5) éléments décrits. Il est accusé d'avoir participé à la rédaction d'une soumission comportant l'entièreté de ces éléments. Elle est d'avis que le Conseil ne peut modifier la plainte pour la faire correspondre à la preuve présentée.

[344] La procureure de l'intimé est d'avis que si le Conseil conclut que l'intimé n'a pas participé à la rédaction d'une soumission comportant les cinq (5) éléments, la plainte devrait être rejetée.

[345] Pour elle, si le Conseil conclut que l'intimé a participé à la rédaction de la soumission ne comportant qu'une partie de ces cinq (5) inexactitudes, la plainte devrait être également rejetée.

[346] La procureure de l'intimé rappelle au Conseil que dans le cadre du procès civil BTF c. Ville de Saguenay, ni la Cour supérieure (pièce P-2), ni la Cour d'appel (pièce P-3) n'ont conclu à la participation de l'intimé relativement aux éléments d) et e) contenus à la plainte.

[347] En conclusion, la procureure de l'intimé réitère que les manquements reprochés, soit la participation à la rédaction d'une soumission comportant cinq (5) inexactitudes, ne constituent pas une activité professionnelle dans le cadre de l'exercice de la profession d'évaluateur agréé. Elle réitère également son argumentation à l'effet qu'à supposer qu'une participation à la rédaction d'une soumission constitue une activité professionnelle, cela n'a pas contrevenu aux dispositions à l'égard de la plainte.

## Analyse

[348] La preuve qui a été soumise au Conseil par le plaignant et l'intimé est contradictoire.

[349] Les parties ont eu la chance de présenter une preuve qui peut être qualifiée de détaillée et qui a été reprise et commentée par les procureurs des parties lors de leurs représentations respectives.

[350] Le Conseil doit maintenant déterminer si la preuve présentée par le plaignant est suffisamment claire et convaincante pour trouver l'intimé coupable des chefs de reproches formulés dans la plainte. Le Conseil s'inspirera donc des principes élaborés par le Tribunal des professions dans l'affaire Osman<sup>8</sup>:

*«Le procureur du docteur Osman a raison lorsqu'il affirme la nécessité d'une preuve claire, convaincante et de haute qualité, pour asseoir un jugement de culpabilité relativement à une plainte disciplinaire de la gravité de celle qui pèse contre son client. Un Conseil de discipline ne saurait se contenter d'une preuve approximative et non convaincante pour déclarer un professionnel coupable de quelque accusation disciplinaire que ce soit, surtout si elle équivaut à un acte criminel.*

*[...]*

*Il n'y a pas lieu de créer une nouvelle charge de preuve. Il importe toutefois de rappeler que la prépondérance, aussi appelée balance des probabilités, comporte des exigences indéniables. Pour que le syndic s'acquitte de son fardeau, il ne suffit pas que sa théorie soit probablement plus plausible que celle du professionnel. Il faut que la version des faits offerts par ses témoins comporte un tel degré de conviction que le Conseil la retient et écarte celle de l'intimé parce que non digne de foi.*

*Si le Conseil ne sait qui croire, il doit rejeter la plainte, le poursuivant n'ayant pas présenté une preuve plus persuasive que l'intimé. Il ne suffit pas que le Conseil préfère la théorie du plaignant par sympathie pour ses témoins ou par dégoût envers les gestes reprochés au professionnel. Il est essentiel que la preuve à charge comporte un degré de persuasion suffisant pour entraîner l'adhésion du décideur et le rejet de la théorie de l'intimé.*

*La prépondérance de preuve n'est pas une sinécure pour les Conseil de discipline. Elle n'est pas affaire de préférence émotive, mais bien d'analyse rigoureuse de la*

---

<sup>8</sup> Osman c. Médecins (Corp. professionnelle des), [1994] D.D.C.P. 257 (T.P.)

*preuve. Elle impose au syndic un fardeau exigeant et une preuve de qualité, faute de quoi il se verra débouté purement et simplement.»*

[351] Compte tenu de ce qui précède, le Conseil analysera la preuve soumise en regard de l'unique chef de la plainte.

[352] Le plaignant reproche à l'intimé d'avoir, en novembre 2003, dans le cadre d'un appel d'offres de services professionnels de la Ville de Saguenay, participé à la rédaction d'une soumission comportant des inexactitudes quand aux éléments suivants :

- a) le diplôme qu'il prétendait détenir;
- b) l'utilisation de l'expression « Maître de rôle »;
- c) sa participation à la réforme de l'évaluation foncière;
- d) la norme ISO;
- e) l'identité du responsable de la tenue à jour du rôle.

[353] Ce faisant, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 9, 10, 59 et 60 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* et 60.2 du *Code des professions* qui se lisaient ainsi au moment de la prétendue commission d'infraction au mois de novembre 2003:

- « 2 L'évaluateur doit s'acquitter de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité.  
Il doit fournir des services professionnels de qualité.
- 9 L'évaluateur doit avoir une conduite irréprochable.  
Il doit, notamment, agir avec courtoisie, dignité, modération et objectivité.
- 10 L'évaluateur doit éviter toute attitude ou méthode susceptible de nuire à la réputation de la profession et à son aptitude à servir l'intérêt public. Il

doit éviter d'avoir recours à des pratiques discriminatoires, frauduleuses ou illégales et doit refuser de participer à de telles pratiques.

- 59 L'évaluateur ne peut faire, ou permettre que soit faite, par quelque moyen que ce soit, de la publicité fausse, incomplète, trompeuse ou susceptible de l'être.
- 60 L'évaluateur qui, dans sa publicité, s'attribue des habiletés ou qualités particulières, notamment quant à l'efficacité ou à l'étendue de ses services ou de ceux généralement assurés par les autres membres de sa profession ou quant à son niveau de compétence, doit être en mesure de les justifier.
- 60.2 Un professionnel ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fausse, trompeuse ou incomplète à une personne qui recourt à ses services, notamment quant à son niveau de compétence ou quant à l'étendue ou à l'efficacité de ses services et de ceux généralement assurés par les membres de sa profession. »

[354] À défaut de l'application de ces dispositions, l'intimé 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 52.9 du *Code des professions* qui se lit ainsi au moment de la prétendue commission d'infraction au mois de novembre 2003 :

- « 59.2 Nul professionnel ne peut poser un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'ordre, ni exercer une profession, un métier, une industrie, un commerce, une charge ou une fonction qui est incompatible avec l'honneur, la dignité ou l'exercice de la profession. »

[355] Avant de conclure à un manquement de la part de l'intimé, le Conseil doit être convaincu par le plaignant, à l'aide d'une preuve claire, convaincante et de haute qualité, que l'intimé a commis l'infraction qui lui est reprochée.

### **La préclusion**

[356] Le Conseil doit d'abord se prononcer sur la préclusion qui découle d'une question déjà tranchée. Pour que le Conseil puisse accueillir la préclusion, trois (3) conditions

doivent être réunies soit a) la même question, b) décision antérieure finale et c) les mêmes parties ou leurs ayants droit.

[357] Quant au premier critère, le Conseil est d'avis, tel que l'enseigne le Tribunal des professions dans l'affaire *Feldman* précitée, que bien que les buts des procédures civiles et du processus disciplinaire semblent à première vue différents, il n'en reste pas moins que tant le tribunal de première instance que la Cour d'appel se sont prononcés très clairement sur le fait que la soumission P-6 comportait des inexactitudes qui sont à la base même de la plainte qui a été portée contre l'intimé.

[358] Le Conseil est également d'avis que le second critère est clairement satisfait. Le dossier civil est final puisque la Cour suprême a refusé d'entendre l'appel de la Ville de Saguenay et de l'Immobilière.

[359] Toutefois, contrairement à l'affaire *Feldman*, le Conseil ne peut conclure que le dossier civil et le présent dossier impliquent les mêmes parties. En effet, dans cette affaire, la plaignante devant l'instance disciplinaire était madame Minnie Lenetsky-Seller, une plaignante privée. Or, dans le présent dossier, le plaignant est le syndic de l'Ordre, monsieur Michel Fournier, alors que dans le dossier civil les requérants étaient BTF et ses actionnaires. Au surplus, la demande d'enquête qui a été déposée auprès du plaignant dans cette affaire n'émanait pas de BTF ou de ses actionnaires, mais bien du Comité exécutif de l'Ordre des évaluateurs agréés (pièce I-1). Le troisième critère n'est donc pas satisfait.

[360] Pour le Conseil, il n'y a donc pas application du principe de la préclusion. Le Conseil pourra se prononcer sur le bien-fondé ou non de la plainte disciplinaire sur la base de la preuve qui a été présentée.

[361] Le Conseil rappelle également que des nouveaux témoins qui n'avaient pas été entendus dans le cadre du dossier civil ont témoigné devant lui permettant de croire que des nouveaux éléments de preuve qui n'avaient pas été présentés auparavant l'auront été devant lui.

### **Les aveux extrajudiciaires de l'intimé**

[362] Le Conseil considère que les déclarations faites par l'intimé dans le cadre du dossier civil et qui sont de nature à produire des conséquences juridiques contre lui sont des aveux extrajudiciaires qui doivent être acceptés en preuve.

[363] Le Conseil considère donc que les extraits d'interrogatoires et du procès qui ont été produites comme pièces P-9 et P-10 portant sur les diplômes de l'intimé sont des aveux.

[364] En effet, conformément aux dispositions de l'article 2850 du *Code civil du Québec* ces extraits portent sur des faits, ils sont préjudiciables à l'intimé quant à cette question. De plus, ces aveux extrajudiciaires font foi contre l'intimé qui a toutefois la possibilité d'en faire la démonstration contraire.

[365] Le Conseil est d'avis qu'après analyse de la preuve, l'intimé n'a pas été en mesure de contredire ces aveux extrajudiciaires. Par conséquent, le Conseil en appréciera la force probante dans le cadre de l'étude de la plainte disciplinaire.

### **Les reproches du plaignant à l'endroit de l'intimé dans la soumission**

#### **a) Le diplôme qu'il prétendait détenir**



[366] La preuve est à l'effet que l'intimé a participé de façon importante à la rédaction de la soumission P-6 qu'il a révisée et qu'il a signée.

[367] Or, à la page 10 de la pièce P-6, il est désigné comme un évaluateur agréé ayant vingt-neuf (29) ans d'expérience qui détient un diplôme en administration, économie foncière urbaine.

[368] Dans le cadre de son témoignage, l'intimé prétend que c'est une coquille et il ignore connaître la provenance de cet élément. De même, il reconnaît qu'il n'est pas détenteur de ce diplôme.

[369] Le 3 juin 2004, dans le cadre d'un interrogatoire après défense dans le dossier civil, il nie avoir un diplôme universitaire, mais affirme avoir un diplôme collégial en technique de génie civil (page 94 de la pièce P-9).

[370] Le 5 juillet 2005, la défense amendée qui est produite dans le cadre du dossier civil fait état, au paragraphe 121 a), à la page 24, que l'intimé détient un « diplôme en administration, économie urbaine, ce qui est réellement exact » (pièce P-8).

[371] Le Conseil retient que l'intimé n'a pas de diplôme universitaire, mais qu'il possède un bulletin de notes (pièce I-7), qui atteste qu'il a suivi avec succès la formation requise par la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec de 1972 à 1975 (pièce I-6).

[372] Le Conseil souligne qu'au paragraphe 157 du jugement de première instance (pièce P-2), il est mentionné que, lorsqu'il a été promu directeur en 1986, l'annonce de

cette promotion parue dans un quotidien faisait état qu'il était « bachelier en administration et évaluation de l'Université Laval de Québec ».

[373] Or, monsieur Vanasse a confirmé, lors de son témoignage devant le Conseil et dans les notes sténographiques qui ont été produites, qu'il ne détenait pas de diplôme universitaire. Le juge de première instance souligne que l'intimé avait donné pour explication que c'était son patron qui a fait l'erreur lorsqu'il a donné au journal les informations qui devaient être publiées.

[374] Le Conseil souligne qu'en 2006, devant la Cour supérieure, l'intimé a dû admettre qu'il n'avait pas de diplôme collégial en technique de génie civil, alors qu'il avait affirmé le contraire lors d'un interrogatoire au préalable du 3 juin 2004 (paragraphe 375 de la pièce P-3 et page 94 de la pièce P-9).

[375] Le Conseil considère, tel que ci-haut mentionné, que l'intimé a fait des aveux extrajudiciaires quant à cet aspect dans le cadre du dossier civil (pièces P-9 et P-10) et qu'il n'a pas été en mesure d'en faire la preuve contraire. Ces aveux ont une force probante forte à l'égard de la propension de l'intimé à embellir son diplôme.

[376] Les explications de l'intimé à l'effet qu'il s'agit d'une coquille ne convainquent pas le Conseil.

[377] Il ne fait aucun doute pour le Conseil qu'il ne peut s'agir là d'une erreur qui s'est glissée dans la soumission P-6.

[378] Le Conseil n'accorde aucune crédibilité au témoin quant à cet aspect puisque la preuve démontre qu'il ne peut s'agir d'une erreur de bonne foi.

[379] Pour le Conseil, la réalité concernant le diplôme de l'intimé a été volontairement altérée dans le cadre de la soumission.

**b) L'utilisation de l'expression « Maître de rôle »**

[380] À la page 12 de la soumission P-6, l'intimé indique qu'il a œuvré comme maître de rôle pour les villes de Chicoutimi, Jonquière, La Baie, Alma, Clermont et les M.R.C. du Fjord du Saguenay et Lac St-Jean Est.

[381] Le Conseil retient du témoignage de monsieur Arthur Beaudry que c'était une expression qu'il a entendue d'un ancien évaluateur, monsieur Marius Diament, qui était propriétaire de la firme Sonarex. Cette firme était l'une des plus importantes des années 70'. Or, il appert que monsieur Diament se définissait ainsi, car il était le signataire de plusieurs rôles d'évaluation.

[382] Quant au témoignage de monsieur Alain Raby, le Conseil retient que c'est une expression qu'il a connue à ses débuts dans les années 70' lorsqu'il a côtoyé monsieur Marius Diament. Il définit cette expression comme étant le signataire du rôle d'évaluation. Pour lui, cette expression visait monsieur Diament qui était le signataire du rôle d'évaluation.

[383] Lors de son témoignage, l'intimé explique qu'il a entendu cette expression de monsieur Marius Diament et dans des colloques. Il définit cette expression comme le responsable du rôle d'évaluation, de la production et de la tenue à jour, et non pas comme le signataire du rôle.

[384] Dans les témoignages antérieurs, l'intimé définit l'expression comme un titre ronflant qui n'a jamais existé (pages 53 et 54 de la pièce P-16). De même, l'intimé souligne que le maître de rôle était monsieur Oscar Lamarre qui était le signataire du rôle (page 54 de la pièce P-16).

[385] De même, lors du procès civil devant la Cour supérieure, il réaffirme que le maître de rôle était monsieur Oscar Lamarre qui était le signataire du rôle alors que lui était évaluateur stagiaire.

[386] Par conséquent, pour le Conseil, la définition donnée par l'intimé de l'expression « Maître de rôle » ne correspond pas à celle qui a été donnée par messieurs Beaudry et Raby. Selon son propre témoignage, il affirme que le « Maître de rôle » était le signataire et il désigne d'ailleurs monsieur Oscar Lamarre comme maître de rôle. De plus, il affirme lui-même, lors de son témoignage devant le tribunal de première instance dans le cadre du dossier civil, que c'est un titre qui n'existait pas.

[387] Par conséquent, pour le Conseil, l'intimé a participé, au mois de novembre 2003 à la rédaction d'une soumission comportant cette inexactitude.

**c) La participation de l'intimé à la réforme de l'évaluation foncière**

[388] À la page 12 de la soumission P-6, l'intimé affirme qu'il a participé à la transformation, au début des années 1980, du système d'évaluation foncière du Québec.

[389] Quant au témoignage de monsieur Alain Raby, le Conseil retient qu'il travaille au ministère des Affaires municipales depuis 1985. Auparavant, il était chez Servitech depuis 1975.

[390] Il identifie la période de la réforme d'évaluation foncière entre 1977 et 1984. La période de 1988 à 1990 concerne la mise en place d'un nouveau sommaire d'évaluation qui s'appliquait en 1990. Il explique que l'intimé a agi comme animateur pour l'instauration du nouveau sommaire d'évaluation.

[391] Le Conseil retient du témoignage de l'intimé qu'au début des années 1990, il travaillait pour la firme E.T.I. et qu'il est devenu évaluateur agréé en 1981.

[392] Au début des années 80', il a suivi des cours avec d'autres techniciens et avec d'autres évaluateurs agréés travaillant dans le domaine municipal.

[393] Son rôle dans la réforme a consisté à appliquer la réforme suite aux formations qu'il a suivies (page 39 de la pièce P-20). Pour le Conseil, la preuve est à l'effet que l'intimé identifie la période de la réforme en 1979 et 1980 alors qu'il était évaluateur stagiaire (pages 63 et 64 de la pièce P-19).

[394] Le Conseil retient que sa participation consistait à transporter les informations des dossiers de E.T.I. aux nouvelles fiches. Pour le Conseil, l'intimé n'est pas un consultant et son rôle se limite, comme tous les autres évaluateurs municipaux de l'époque, à mettre en place l'application de la réforme.

[395] Par conséquent, pour le Conseil, l'intimé a participé, au mois de novembre 2003 à la rédaction d'une soumission comportant cette inexactitude.

**d) La norme ISO**

[396] À la norme ISO, à la page 19 de la soumission P-6, il est écrit : « Notre organisation se prépare pour les audits. Nous croyons que nous aurons notre certification ISO 9001 :2000 au début de l'année 2004 ».

[397] Le Conseil retient du témoignage de l'intimé que la finalisation ISO concernait ses activités d'évaluation, de financement, d'expertise et autres, à l'exception du municipal, car cette activité ne concernait que la gérance du rôle d'évaluation de la M.R.C. de Charlevoix-Est. Il ne pouvait faire de demande pour cette activité, car il n'effectuait qu'une partie de celle-ci. Les autres segments de l'activité municipale étaient effectués directement par la M.R.C. de Charlevoix-Est. Le Conseil retient de la preuve que l'Immobilière avait suspendu sa démarche pour l'obtention d'une certification ISO au mois de novembre 2003, au moment même de la rédaction de la soumission P-6 pour l'obtention du rôle d'évaluation de la Ville de Saguenay.

[398] Pour le Conseil, l'intimé savait donc que l'Immobilière ne pourrait obtenir son accréditation ISO au début de l'année 2004, car sa démarche était déjà suspendue. De même, l'intimé savait que son accréditation ISO avec l'activité municipale ne pouvait être réalisée au début de 2004, car aucune procédure n'était en place pour cette activité. En effet, la démarche ISO n'était valable que pour les autres activités d'évaluation. Pour le Conseil, le choix de l'intimé a été d'attendre pour savoir si l'Immobilière obtiendrait le rôle d'évaluation de la Ville de Saguenay et d'éviter des démarches d'un audit supplémentaire qui auraient été requises suite à la mise en place des différentes procédures municipales. L'Immobilière s'évitait du même coup des coûts supplémentaires d'une autre vérification ISO.

[399] Pour le Conseil, il est évident qu'une accréditation avec l'activité municipale ne pouvait se réaliser au début de l'année 2004. L'obtention de l'accréditation ISO de l'Immobilière, le 29 avril 2005 (pièce P-26), nous semble un délai raisonnable d'obtention dans les circonstances, car il était requis pour l'entreprise de faire les processus, de faire la mise en place, de procéder à l'ajout de personnel et de permettre de vérifier si le tout était conforme (audit interne). De même, dans ce type de demande d'accréditation, il est préférable d'attendre un (1) an, suite à la mise en place d'une activité, afin de permettre aux vérificateurs de la norme ISO d'observer si le processus en place fonctionne pour l'obtention de l'accréditation.

[400] Par conséquent, compte tenu de la preuve, le Conseil conclut que l'intimé a participé, au mois de novembre 2003 à la rédaction d'une soumission comportant une inexactitude concernant la norme ISO.

**e) Identité du responsable de la tenue à jour du rôle**

[401] Le Conseil retient du témoignage de madame Lise Boivin qui était commis en évaluation auprès de l'Immobilière, à partir du mois de février 2004, que lorsqu'elle avait des problèmes, elle rencontrait monsieur Carl Provencher.

[402] Cependant, elle affirme que c'est monsieur Robert Tremblay qui a fait son évaluation pour le suivi des processus lors d'un audit interne ISO.

[403] Lors de son témoignage, l'intimé réfère le Conseil à l'organigramme ISO afin de démontrer que c'est monsieur Robert Tremblay et non monsieur Carl Provencher qui avait la responsabilité de la tenue à jour pour l'Immobilière.

[404] Il explique que madame Boivin avait l'impression que c'était Carl Provencher qui avait la responsabilité du rôle, car il avait la responsabilité d'effectuer les échanges avec le représentant de la Ville de Saguenay et qu'il s'occupait à l'interne de l'informatique. L'intimé témoigne que monsieur Provencher avait effectué « le montage » de la page d'entrée des données pour le fonctionnement informatique. Il précise que ce n'est qu'une étape de la tenue à jour du rôle et que l'inspection, la planification et les permis de construction pour la tenue à jour du rôle étaient plutôt sous la responsabilité de monsieur Robert Tremblay. Aucun autre témoignage n'est venu contredire ces affirmations de l'intimé.

[405] Le Conseil a eu l'opportunité de prendre connaissance de la transcription du témoignage de monsieur Robert Tremblay qui a été entendu dans le cadre du dossier civil le 16 mars 2006 (pièce P-23).

[406] De l'avis du Conseil, le témoin est évasif dans ses réponses quant à la tenue à jour du rôle dans le dossier de la Ville de Saguenay (pages 97 à 211 de la pièce P-23).

[407] Monsieur Robert Tremblay confirme qu'il n'a jamais fait de mise à jour pour la tenue de rôle (page 99 de la pièce P-23) avant de préciser qu'il n'en a jamais fait jusqu'à aujourd'hui (alinéa 22 de la page 199 de la pièce P-23).

[408] Il précise par la suite qu'il a fait la tenue à jour avec monsieur Carl Provencher (alinéa 4 de la page 204 de la pièce P-23) avant d'affirmer que c'est plus monsieur Carl Provencher qui les fait avec monsieur Claude Vanasse (alinéas 18 et 19 de la page 204 de la pièce P-23) et en concluant qu'il l'a fait en collaboration avec lui (alinéa 9 de la page 207 de la pièce P-23).



[409] Le Conseil considère que le témoignage de monsieur Robert Tremblay quant à cet aspect est très confus et il est d'avis que le témoin se contredit. À la lecture de son témoignage, le Conseil est d'avis que monsieur Tremblay est plutôt responsable de la partie administrative ISO et que la tenue à jour était sous la responsabilité de monsieur Carl Provencher.

[410] Le Conseil a eu l'opportunité de prendre connaissance de la transcription du témoignage de madame Manon Coulombe du 16 mars 2006 dans le cadre du dossier civil (pièce P-24).

[411] Le travail de madame Coulombe était au niveau de la saisie informatique. Elle explique que le travail de supervision des entrées de données était sous la responsabilité de monsieur Carl Provencher.

[412] Le Conseil a eu également l'occasion de prendre connaissance du témoignage de monsieur Yves Darveau du 16 mars 2006 dans le cadre du dossier civil (pièce P-25). Monsieur Darveau est responsable du département trésorerie et évaluation de la Ville de Saguenay. Il s'occupe de la tenue à jour pour la Ville de Saguenay. Son interlocuteur à 99% est monsieur Carl Provencher et le contact pour les problèmes administratifs est monsieur Claude Vanasse.

[413] Pour le Conseil, les témoignages de monsieur Robert Tremblay et de monsieur Yves Darveau confirment que c'est monsieur Carl Provencher et non monsieur Robert Tremblay qui effectuait la tenue à jour du rôle de la Ville de Saguenay.

[414] Pour le Conseil, le simple fait que monsieur Robert Tremblay ne puisse répondre clairement à une question simple sur l'identification du responsable de la tenue à jour

du rôle, comme l'a fait de façon précise monsieur Yves Darveau de la Ville de Saguenay, ne fait que renforcer cette décision.

[415] Par conséquent, compte tenu de la preuve, le Conseil conclut que l'intimé a participé, au mois de novembre 2003 à la rédaction d'une soumission identifiant erronément le responsable de la tenue à jour du rôle.

[416] Il ne fait aucun doute pour les membres du Conseil que l'intimé savait ce qu'il faisait quand il a rédigé la soumission P-6 comportant des inexactitudes au mois de novembre 2003.

[417] Le Conseil considère donc que le plaignant a présenté une preuve claire, convaincante et de haute qualité quant aux éléments suivants, soit :

- a) le diplôme qu'il prétendait détenir;
- b) l'utilisation de l'expression « Maître de rôle »;
- c) sa participation à la réforme de l'évaluation foncière;
- d) la norme ISO;
- e) l'identité du responsable de la tenue à jour du rôle.

[418] Le Conseil est donc d'avis que la soumission P-6 comporte des inexactitudes quant à chacun des cinq (5) éléments de la plainte (a, b, c, d, et e) et de ce fait, le Conseil retient la culpabilité de l'intimé.

[419] De l'avis du Conseil, le plaignant a établi de manière prépondérante l'ensemble des éléments mentionnés dans la plainte disciplinaire et a donc prouvé que l'intimé a participé à la rédaction d'une soumission comportant les cinq (5) inexactitudes.

[420] A tout événement, le Conseil est d'avis qu'il suffisait à l'intimé d'établir, tel que l'enseigne le Tribunal des professions dans l'affaire *Parizeau c. Sylvestre* précitée, l'un des éléments essentiels du geste reproché pour que l'intimé soit déclaré coupable de l'infraction reprochée. C'est donc dire que la preuve de l'un de ces éléments aurait pu suffire pour que le Conseil reconnaisse l'intimé coupable de l'infraction reprochée.

[421] Il est maintenant clairement établi par une jurisprudence constante que chaque référence à un article d'un texte de loi constitue un chef en soi et que le Conseil doit disposer de chacun de ces chefs.

[422] Pour le Conseil, selon les faits mis en preuve, l'intimé n'a pas contrevenu aux articles 59 et 60 de la section XI du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* qui portent sur les obligations et prohibitions relatives à la publicité. La soumission P-6 est tout sauf un document de publicité. La preuve est à l'effet que l'intimé et ses associés ont tout fait pour que ce document soit le plus confidentiel possible puisqu'ils le préparaient le soir et les fins de semaine en dehors des heures normales de bureau. De plus, le document de soumission était destiné à n'être vu que par les membres du comité de sélection mis en place par la Ville de Saguenay.

[423] Cependant, l'article 2 de la section I du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* portant sur l'intégrité trouve application. Il en

va de même pour les articles 9 et 10 de la section II portant sur la conduite de l'évaluateur agréé.

[424] Pour le Conseil, l'intimé a également fait défaut de respecter les dispositions des articles 59.2 et 60.2 du *Code des professions* tel qu'ils existaient en 2003 au moment de la commission de l'infraction.

[425] Pour le Conseil, tel que l'a suggéré le procureur du plaignant, l'article 60.2 du *Code des professions* est celui qui « colle » le plus aux faits reprochés à l'intimé. L'intimé a en effet fait des représentations fausses, trompeuses et incomplètes à la Ville de Saguenay qui sollicitait ses services par le biais d'un appel d'offres quant à son niveau de compétence (diplôme, maître de rôle, participation à la réforme et norme ISO) et quant à l'étendue de ses services (identité de responsable de la tenue à jour du rôle).

[426] Considérant ce qui précède, le Conseil de discipline reconnaît l'intimé coupable de l'infraction fondée sur l'article 60.2 du *Code des professions*.

[427] L'article 59.2 du *Code des professions* est une disposition générale, il y a donc lieu dans les circonstances, d'ordonner une suspension conditionnelle des procédures en ce qui concerne la référence à la disposition générale que constitue l'article 59.2 du *Code des professions*.

[428] Le Conseil ne peut conclure à la culpabilité de l'intimé à l'égard de chacune de ces formes de reproche au risque d'imposer des condamnations multiples pour une même infraction.

[429] Suivant les enseignements de la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Kienapple*<sup>9</sup>, et les jugements du Tribunal des professions en semblable matière, le Conseil déclare l'intimé coupable de l'infraction qui lui est reprochée sous l'article 60.2 du *Code des professions* mais ordonne une suspension conditionnelle des procédures en regard des infractions fondées sur les articles 2, 9 et 10 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

**POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DE DISCIPLINE DE L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC :**

[430] **DÉCLARE** l'intimé coupable à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 60.2 du *Code des professions*.

[431] **DÉCLARE** que l'intimé a commis l'infraction qui lui est reprochée fondée sur l'article 59.2 du *Code des professions*, mais vu la règle prohibant les condamnations multiples, **ORDONNE** une suspension conditionnelle des procédures en regard de cet article.

[432] **DÉCLARE** que l'intimé a commis les infractions qui lui sont reprochées fondées sur les articles 2, 9 et 10 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, mais vu la règle prohibant les condamnations multiples, **ORDONNE** une suspension conditionnelle des procédures en regard de ces articles.

---

<sup>9</sup> *Kienapple c. R.*, [1975], 1 R.C.S., 303


[433] **ACQUITTE** l'intimé des infractions fondées sur les articles 59 et 60 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[434] **CONVOQUE** les parties à une date à être fixée par le greffe du Conseil de discipline pour procéder à l'audition des représentations sur sanction.



---

Me Jean-Guy Légaré, président



---

Monsieur Richard Lahaye, É.A., membre

Me Sylvain Généreux  
Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.  
Procureurs de la partie plaignante

Me Ariane Gagnon  
Bédard Gauthier S.E.N.C.R.L.  
Procureurs de la partie intimée