

# CONSEIL DE DISCIPLINE

## ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2012-053

DATE : 20 juin 2012

---

LE	<b>Me Jean-Guy Légaré, avocat</b>	Président suppléant
CONSEIL :	<b>Mme Michèle Leroux, É.A.</b>	Membre
	<b>M. Richard Lahaye, É.A.</b>	Membre

---

**MICHEL FOURNIER, É.A.**, en sa qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Partie plaignante

c.

**JAMES RACINE, É.A.**

Partie intimée

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

---

[1] Le Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (ci-après le « Conseil ») s'est réuni à Montréal le 8 juin 2012 pour procéder à l'audition de la plainte déposée par monsieur Michel Fournier, É.A., en sa qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec contre l'intimé, monsieur James Racine, É.A.

[2] La plainte, en date du 12 janvier 2012, est ainsi libellée :

#### PLAINTÉ

« 1. À Québec, entre les mois de juin 2003 et mars 2004, dans le dossier de la propriété située au 400 rue du Port à Matane, l'intimé a fait défaut d'informer de façon adéquate sa cliente de l'état

du dossier, des démarches entreprises et à venir et de l'état et de la teneur des négociations avec l'évaluateur municipal eu égard aux rôles triennaux d'évaluation foncière 2002-2003-2004 et 2005-2006-2007.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions de l'article 39 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et à défaut d'application de cette disposition, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du *Code des professions*. »

[3] Lors de l'audience, le plaignant est présent et représenté par ses procureurs, Mes Sylvain Généreux et Vincent Généreux-de Guise.

[4] L'intimé et son procureur, Me Richard Laflamme, sont à Québec et participent à l'audience par le biais de la vidéoconférence.

[5] Dès le début de l'audience, le procureur du plaignant dépose un nouvel affidavit signé par l'intimé le 8 juin 2012 afin de remplacer l'affidavit original qu'il avait signé.

[6] Le procureur du plaignant produit également le certificat de membre en règle confirmant que l'intimé est inscrit au Tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 11 avril 1970, et ce, sans interruption (pièce P-1).

[7] Le procureur du plaignant informe ensuite le Conseil qu'une entente est intervenue entre les parties et que l'intimé acceptait d'enregistrer un plaidoyer de culpabilité quant à l'unique chef de la plainte disciplinaire déposée contre lui.

[8] Le Conseil assermente ensuite l'intimé afin de s'assurer que le plaidoyer qu'il allait enregistrer était bien fait en toute connaissance de cause.

[9] L'intimé indique au Conseil qu'il comprend bien les conséquences de son plaidoyer de culpabilité et qu'il a eu l'occasion d'en discuter avec son procureur. Il réitère son plaidoyer sur l'unique chef de la plainte disciplinaire.

[10] Le Conseil reconnaît alors l'intimé coupable du chef n° 1 de la plainte disciplinaire. Toutefois, vu la règle prohibant les condamnations multiples, le Conseil ordonne l'arrêt conditionnel des procédures en regard de l'article 59.2 du *Code des professions* (L.R.Q., ch. C-26).

[11] Le Conseil procède alors à la preuve et aux représentations des procureurs quant à la sanction.

### **Preuve quant à la sanction**

[12] Le plaignant informe le Conseil qu'un jugement de l'honorable Guy Ringuet de la Cour du Québec avait été porté à son attention (pièce P-2).

[13] Dans son jugement du 31 mars 2010 dans le dossier n° 125-22-000643-048, le juge Ringuet rejetait la requête introductive d'instance intentée par 9057-3692 Québec inc. (Les Services immobiliers Racine, Larochelle & Associés) contre la défenderesse Spruce Falls inc.

[14] Le plaignant souligne que Les Services immobiliers Racine, Larochelle & Associés était la firme d'évaluation de l'intimé.

[15] La firme de l'intimé avait saisi la Cour du Québec d'une demande contre Spruce Falls inc. afin de lui réclamer un compte d'honoraires professionnels de 42 526,61 \$ auquel s'ajoutaient les honoraires professionnels de son avocat de 5 488,13 \$, pour un montant total de 48 014,74 \$.

[16] Le jugement de la Cour du Québec fait état que les services de la firme de l'intimé avaient été retenus par Spruce Falls inc. au mois de janvier 2001 afin de

contester l'évaluation des rôles triennaux pour les années 2002-2003-2004 pour un immeuble industriel d'envergure situé au 400, rue du Port, à Matane.

[17] Le jugement fait état du témoignage de madame Marie Couture qui est comptable agréé et qui occupe le poste de contrôleur pour l'usine de Matane de Spruce Falls inc., de même que pour d'autres usines. C'est elle qui a la responsabilité du dossier de l'évaluation des constructions.

[18] La preuve révèle que, puisqu'il était impossible de régler le rôle d'évaluation foncière triennal 2002-2003-2004, une contestation fut déposée devant le Tribunal administratif du Québec, Section des affaires immobilières.

[19] Madame Couture a témoigné à la Cour que l'audition devant le Tribunal administratif du Québec avait été fixée le 16 février 2004.

[20] Elle explique qu'à l'automne 2003, l'intimé avait communiqué avec elle afin de lui expliquer qu'il ne pourrait obtenir les diminutions escomptées pour le rôle triennal de 2002-2003-2004.

[21] Madame Couture explique qu'au mois de décembre 2003, elle avait reçu un appel de l'intimé qui lui demandait de signer un nouveau contrat pour le rôle triennal 2005-2006-2007.

[22] Il appert que l'intimé lui aurait alors représenté que le motif pour la signature d'un contrat pour le rôle triennal de 2005-2006-2007 est que cela allait « *donner plus de poids aux négociations* ».

[23] Toutefois, la preuve révèle que lorsqu'il lui a demandé de signer un nouveau contrat pour le rôle triennal 2005-2006-2007, l'intimé n'avait pas indiqué à madame Couture qu'il avait déjà discuté avec l'évaluateur de la municipalité du rôle triennal en question, alors qu'il n'avait pas de mandat. Il ne lui avait pas non plus indiqué les valeurs projetées pour le rôle triennal 2005-2006-2007. Il a également omis de lui indiquer qu'il avait requis les services d'un bureau d'avocats et qu'une rencontre de négociation avait été fixée le 23 décembre 2003.

[24] Le plaignant fait ressortir du témoignage de madame Couture que celle-ci n'avait pas été mise au courant qu'il y avait une augmentation de 11 000 000 \$ pour les années 2005-2006-2007.

[25] Se référant toujours au jugement du juge Ringuet, le plaignant souligne que le 14 janvier 2004, madame Marie Couture avait communiqué avec le bureau de l'intimé alors que ce dernier était en vacances. Le fils de l'intimé lui avait alors indiqué qu'il y aurait un désistement devant le Tribunal administratif du Québec et que son père avait réussi à obtenir une baisse.

[26] Madame Couture a alors demandé au fils de l'intimé de dire à ce dernier de la rappeler. L'intimé avait alors transmis par télécopieur un projet de transaction pour les rôles triennaux 2002-2003-2004 et 2005-2006-2007.

[27] Madame Couture témoigne que c'est la première fois qu'elle était informée du projet de transaction. Madame Couture témoigne qu'elle n'a jamais été avisée des augmentations projetées pour le rôle triennal 2005-2006-2007, précisant que les discussions avaient toujours porté sur le rôle triennal de 2002-2003-2004.

[28] Tel que le souligne le plaignant, le jugement du juge Ringuet fait également état du fait que si la firme de l'intimé avait respecté son obligation d'information, jamais elle n'aurait obtenu le mandat pour les années 2005-2006-2007.

[29] L'honorable juge Guy Ringuet souligne d'ailleurs dans son jugement :

« [235] Le représentant de la demanderesse ne donne pas d'autre raison à la représentante de la défenderesse et n'informe pas cette dernière de la rencontre prévue pour le 23 décembre 2003. Cette rencontre est liée :

- au statut quo du rôle triennal 2002, 2003, 2004;
- à la question du désistement des recours devant le Tribunal administratif du Québec;
- à l'intention de la demanderesse de ne pas se présenter devant le Tribunal administratif du Québec;
- aux négociations qui sont débutées depuis longtemps pour le rôle triennal 2005-2006-2007, alors qu'il n'y a pas des valeurs de déposées et que l'évaluateur municipal projette des augmentations de plus de 11 millions;
- aux facteurs économiques considérés alors que plusieurs de ces facteurs ne s'appliquent pas;
- à l'entente de service avec un bureau d'avocat depuis le mois de juin 2003;
- aux négociations de l'avocat choisi par la demanderesse;
- à des négociations sur le rôle triennal 2005, 2006, 2007 qui est sur le point de se finaliser avec le projet de transaction [59].

[236] Le 12 décembre 2003, la défenderesse ne pouvait donner un consentement éclairé. La demanderesse n'a pas assumé son obligation d'information. La demanderesse n'a pas fourni à la défenderesse toute information utile et complète. Elle n'a pas informé la défenderesse sur l'ampleur de la situation. »

[30] Le plaignant explique au Conseil que, dans le cadre de son enquête, il a rencontré l'évaluateur municipal de la ville de Matane dans ce dossier, madame Marie Couture, de même que l'intimé.

[31] Son enquête n'a pas révélé de contradiction significative à ce qui était rapporté dans le jugement du juge Ringuet du 31 mars 2010.

[32] Le plaignant mentionne que les vérifications qu'il a effectuées ont révélé que l'intimé n'avait pas d'antécédent disciplinaire. Il souligne que l'intimé a reconnu sa faute en plaidant coupable à la première occasion.

[33] Le plaignant souligne également que depuis ces événements, l'intimé et sa firme, Les Services immobiliers Racine, Larochelle & Associés, avaient modifié leurs politiques afin de tenir leurs clients mieux informés des négociations et des procédures entourant leurs dossiers.

[34] Le plaignant souligne que l'interprétation des faits de l'intimé n'était pas la même et qu'il lui avait fourni des explications à cet égard, mais celle-ci ne l'avait pas convaincu qu'il avait informé de façon adéquate sa cliente Spruce Falls inc. quant à l'état de son dossier.

#### **Représentations du procureur du plaignant quant à la sanction**

[35] Le procureur du plaignant souligne que les parties recommandaient, à titre de suggestion commune, d'imposer à l'intimé une amende de 2 250 \$.

[36] De même, les parties recommandaient au Conseil d'imposer à l'intimé des déboursés n'excédant pas 250 \$.

[37] Le procureur du plaignant rappelle également qu'à l'origine, l'audience dans cette affaire avait été fixée le 2 mai 2012. Le Conseil avait autorisé la demande de

remise formulée par l'intimé, mais vu la tardiveté de sa demande de remise, il lui avait imposé l'ensemble des déboursés.

[38] Le plaignant indique donc au Conseil que les parties se sont entendues afin de limiter les déboursés qui avaient été imposés par le Conseil en raison de cette demande de remise à un montant maximum de 275 \$.

[39] Le procureur du plaignant invite ensuite les membres du Conseil à lire attentivement le jugement de l'honorable Guy Ringuet de la Cour du Québec du 31 mars 2010 (pièce P-2).

[40] Pour lui, il ressort très clairement de ce jugement et de l'enquête qui a été complétée par son client, que l'intimé n'a pas informé adéquatement madame Marie Couture de Spruce Falls inc. de l'état de son dossier, des démarches entreprises et à venir et de l'état et de la teneur des négociations avec l'évaluateur municipal, eu égard aux rôles triennaux d'évaluation foncière 2002-2003-2004 et 2005-2006-2007.

[41] Ce faisant, l'intimé a donc contrevenu aux dispositions de l'article 39 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[42] Pour le plaignant, les recommandations communes de sanction qui ont été discutées entre les parties sont adéquates et permettent d'assurer la protection du public.

[43] Le procureur du plaignant rappelle que l'intimé n'a pas d'antécédent et qu'il a reconnu la faute à la première occasion.



[44] Il souligne également que la protection du public est assurée, puisque l'intimé et son cabinet ont modifié leur façon de faire afin d'informer de façon adéquate leurs clients de l'état de leur dossier.

### **Représentations du procureur de l'intimé**

[45] Le procureur de l'intimé indique que, malgré ses recherches, il n'a pas été en mesure de retrouver de précédent concernant l'article 39 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[46] Le procureur de l'intimé souligne que dans tout ce processus, les actions de l'intimé avaient toujours pour but de privilégier les intérêts de sa cliente.

[47] Il souligne que les suggestions communes des parties quant à la sanction sont équitables, compte tenu du passé disciplinaire vierge de l'intimé et de sa réputation en tant qu'évaluateur agréé.

[48] Pour lui, les suggestions communes qui sont proposées par les parties sont donc exemplaires, compte tenu de l'ensemble des circonstances.

### **Analyse**

#### **Le droit**

[49] Le Conseil croit utile de reproduire les articles sur lesquels l'intimé a reconnu sa culpabilité.

**CODE DE DÉONTOLOGIE DES MEMBRES DE L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (C. C-26, R. 123) :**

« 39 L'évaluateur doit exposer au client, d'une façon complète et objective, la nature et la portée du problème qui, à son avis, ressort de l'ensemble des faits qui sont portés à sa connaissance par le client.

Il doit, dès que possible, informer le client de l'ampleur et des modalités d'exécution des services professionnels que ce dernier lui a requis et obtenir son consentement à ce sujet.

Si en cours d'exécution des services professionnels requis survient un fait nouveau pouvant en modifier l'ampleur ou les modalités d'exécution, l'évaluateur doit, dès que possible, en informer le client et obtenir son consentement. »

**CODE DES PROFESSIONS :**

« 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. »

[50] Le Conseil tire sa raison d'être de l'article 23 du *Code des professions*.

L'honorable juge Gonthier a bien fait état de cette situation en ces termes :

« Depuis déjà plusieurs années, le législateur québécois assujettit l'exercice de certaines professions à des restrictions et à différents mécanismes de contrôle. Adopté pour la première fois en 1973, le Code des professions, L.R.Q., ch. C-36 (C.P.), régit maintenant les 44 ordres professionnels constitués en vertu de la loi. Il crée un organisme, l'Office des professions du Québec, qui a pour fonction de veiller à ce que chacun d'eux accomplisse le mandat qui leur est expressément confié par le Code et qui constitue leur principale raison d'être, assurer la protection du public (art. 12 et 23 C.P.). Dans la poursuite de cet objectif fondamental, le législateur a accordé aux membres de certaines professions le droit exclusif de poser certains actes. En effet, en vertu de l'art. 26 C.P., le droit exclusif d'exercer une profession n'est conféré que dans les cas où la nature des actes posés par ces personnes et la latitude dont elles disposent en raison de la nature de leur milieu de travail habituel sont telles qu'en vue de la protection du public, ces actes ne peuvent être posés par des personnes ne possédant pas la formation et la qualification requises pour être membres de cet ordre ».<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Barreau c. Fortin et Chrétien, 2001, 2 R.C.S. 500, paragraphe 11

[51] Dans l'affaire Malouin<sup>2</sup>, le Tribunal des professions a établi certains paramètres qui doivent être respectés lors de recommandations communes :

« 10. La Cour d'appel s'est prononcée très récemment sur l'attitude à adopter lorsque des procureurs, après de sérieuses et intenses négociations, présentent de façon conjointe au tribunal leurs recommandations quant aux sanctions à imposer.

11. Après avoir écrit:

39. I think it is important to emphasize that the joint submission in this case was the object of lengthy and detailed negotiations over a considerable period of time by experienced and conscientious counsel of both sides, (...) and clearly contingent on a plea of guilty by the appellant.

La Cour d'appel, sous la plume de l'honorable juge Fish, fait un tour d'horizon de la jurisprudence canadienne sur le sujet et conclut :

“44. Appellate courts, increasingly in recent years, have stated time and again that trial judges should not reject jointly proposed sentences unless they are «unreasonable», «contrary to the public interest», «unfit», or «would bring the administration of justice into disrepute».

(...)

52. In my view, a reasonable joint submission cannot be said to «bring the administration of justice into disrepute». An unreasonable joint submission, on the other hand, is surely «contrary to the public interest».

53. Moreover, I agree with the Martin Report cited earlier, that the reasonableness of a sentence must necessarily be evaluated in the light of the evidence, submissions and reports placed on the record before the sentencing judge (...).”<sup>3</sup>

12. En l'instance, le Tribunal n'a aucune raison de croire que la recommandation commune des parties soit déraisonnable, qu'elle porte atteinte à l'intérêt public ou qu'elle jette un discrédit sur l'administration de la justice. »

---

<sup>2</sup> Malouin c. Notaires (Ordre professionnel des), Tribunal des professions, 760-07-000001-010, 2002 QCTP 015

<sup>3</sup> Douglas c. La Reine, C.A.M. 500-10-002149-019, 18 janvier 2002

[52] Le Conseil partage l'opinion émise par le juge Chamberland de la Cour d'appel qui s'exprimait ainsi en regard des critères devant guider le Conseil lors de l'imposition d'une sanction :

« La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.

La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants : au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (Latulippe c. Léveillé, Ordre professionnel des médecins) [1998] D.D.O.P., 311; Dr J.C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al, [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et R. c. Burns, [1944] 1 R.C.S. 656).

Le Comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, ... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire. »<sup>4</sup>

[53] Le Conseil souligne qu'il n'est pas lié par les recommandations des parties, s'il en vient à la conclusion que celles-ci sont déraisonnables et contraires à l'intérêt public.

D'ailleurs le Tribunal des professions s'exprimait ainsi dans l'affaire Normand :

« Quant à l'argument de l'appelant concernant le fait que le comité a erronément et sans justification légale omis de retenir les recommandations des parties, rappelons comme l'allègue l'intimé que le comité n'est aucunement lié par de telles recommandations. Si le comité y donnait suite en dépit de la gravité des infractions, lesquelles justifieraient par ailleurs des sanctions plus sévères que celles suggérées, le Tribunal devrait alors

---

<sup>4</sup> Pigeon c. Daigneault, (2003) R.J.Q. 1090 (C.A.)

conclure que dans de telles circonstances, le comité n'a pas exercé judiciairement son pouvoir discrétionnaire. »<sup>5</sup>

## Discussion

[54] L'intimé a plaidé coupable à un acte dérogatoire qui est sérieux. Cet acte porte ombrage à l'ensemble de la profession.

[55] Toutefois, le Conseil doit tenir compte du fait que l'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire et qu'il a plaidé coupable à l'unique chef de la plainte disciplinaire à la première occasion.

[56] Le Conseil doit également prendre en considération les représentations et les suggestions communes sur la sanction, lorsque celles-ci sont justes et raisonnables.

[57] Le Conseil rappelle que son rôle n'est pas de punir le professionnel, mais de s'assurer que les sanctions ont un effet dissuasif dans un objectif de protection du public.

[58] Le Conseil croit au repentir de l'intimé et qu'il a bien compris la gravité des gestes reprochés.

[59] Le Conseil estime que l'expérience acquise par l'intimé au cours du processus disciplinaire sera un élément positif dans sa compréhension des règles régissant sa profession.

[60] La sanction proposée est une amende totalisant 2 250 \$.

[61] Cette suggestion de sanction emporte l'adhésion du Conseil.

---

<sup>5</sup> Normand c. Ordre professionnel des médecins, 1996 D.D.O.P. 234