

CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N°: 18-2008-050

DATE : 10 novembre 2009

LE CONSEIL : Me Jean-Guy Légaré, avocat	Président
Mme Michèle Leroux, É.A.	Membre
M. Donald Prévost, É.A.	Membre

PIERRE MARCHAND, évaluateur agréé, en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Partie plaignante

C.

PIERRE JEAN, évaluateur agréé

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

[1] Le Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (ci-après le « Conseil ») s'est réuni, à Montréal, le 27 janvier 2009, pour entendre et disposer d'une plainte disciplinaire ainsi libellée :

PLAINTE

« Je, **PIERRE MARCHAND**, évaluateur agréé, régulièrement inscrit au Tableau de l'Ordre et en ma qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, déclare que :

MONSIEUR PIERRE JEAN, évaluateur agréé, régulièrement inscrit au Tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, a commis des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de l'Ordre à savoir :

- 1) À Ste-Adèle, district judiciaire de Terrebonne, le ou vers le 30 septembre 2003 et antérieurement, l'intimé a signé un rapport d'évaluation dans le cadre d'une expropriation effectuée par la Corporation municipale de la Paroisse St-Charles de Mandeville pour le bénéfice de son client, monsieur Jean-Claude Savoie. Au lieu de procéder à la confection d'un rapport conformément aux règles de l'art et aux normes applicables en pareil cas, le rapport de l'intimé n'est en réalité que le plagiat quasi intégral d'un rapport antérieur, daté du 6 novembre 1997, effectué pour la même propriété et les mêmes fins par un autre cabinet d'évaluateurs, Bertrand Simard & Associés inc.

Le tout constituant un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession, de même qu'une contravention aux articles 59.2 et 152 du *Code des professions*, L.R.Q., chapitre C-26.

- 2) À Joliette, district judiciaire de Joliette, du 25 octobre 2004 et sur une période de quatre (4) jours, l'intimé a témoigné devant le Tribunal administratif du Québec, Section des affaires immobilières, dans le dossier : *Municipalité Mandeville c. Jean-Claude Savoie*, dossier no : SAI-M-044541-9702. Au cours de cette audition, l'intimé a reconnu, dans le cadre de son témoignage, n'avoir rédigé qu'environ 20% du rapport qu'il avait déposé sous sa signature, le 80% provenant du rapport Simard effectué par un autre cabinet. Au surplus, dans le cadre de son contre-interrogatoire, l'intimé a admis n'avoir pas consulté les actes de vente, ni visité les propriétés vendues et n'avoir passé au total qu'une journée à Mandeville pour rencontrer l'exproprié et visiter les lieux.

Une telle conduite constitue un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession, de même qu'une contravention à l'article 4 du *Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, aux articles 59.2 et 152 du *Code des professions*, L.R.Q., chapitre C-26.

- 3) À Ste-Adèle, district judiciaire de Terrebonne, le ou vers le 30 septembre 2003 et antérieurement, l'intimé a signé un rapport d'expertise qui ne respectait pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art dans la rédaction de son rapport d'évaluation, en omettant notamment de se conformer à la norme 11 relative à l'acte d'évaluation aux fins d'expropriation et plus spécifiquement à l'élément numéro 1, l'objet de l'évaluation, qui se lit comme suit :

« Dans le cas d'expropriations partielles ou de démembrements, l'évaluateur doit considérer l'ensemble de la propriété et il doit aussi identifier les droits résiduels du propriétaire. »

Le tout constituant une contravention aux dispositions de l'article 4 du *Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, des articles 59.2 et 152 du *Code des professions*, L.R.Q., chapitre C-26.

- 4) À Ste-Adèle, district judiciaire de Terrebonne, le ou vers le 30 septembre 2003 et antérieurement, l'intimé a signé un rapport d'expertise qui ne respectait pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art dans la rédaction de son rapport d'évaluation, en omettant notamment de se conformer à la norme 11 relative à l'acte d'évaluation aux fins d'expropriation et plus spécifiquement à l'élément numéro 3 : le but de l'évaluation et la valeur marchande, qui se lit comme suit :

« En matière d'expropriation, le but de l'évaluation est de rechercher l'indemnité qui compensera le préjudice résultant de l'expropriation. La doctrine et la jurisprudence établissent que c'est la valeur au propriétaire qui doit alors être recherchée. Cela peut être la valeur marchande, mais cela peut être davantage lorsque le bien visé par l'expropriation a, pour

son propriétaire, une valeur qu'il n'aurait pour aucun autre qui en ferait le même usage. »

Plus spécifiquement, l'intimé omet de présenter les notions d'indemnité principale et d'indemnité accessoire et omet de tenir compte que l'évaluation du préjudice doit être matérielle, raisonnablement probable et directement causée par l'expropriation.

Le tout constituant une contravention aux dispositions de l'article 4 du *Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, des articles 59.2 et 152 du *Code des professions*, L.R.Q., chapitre C-26.

SE RENDANT AINSI PASSIBLE DES SANCTIONS PRÉVUES À L'ARTICLE 156 DU *CODE DES PROFESSIONS*, L.R.Q., CHAPITRE C-26.

ET LE PLAIGNANT DEMANDE JUSTICE. »

[2] La plainte en date du 31 mars 2008 est accompagnée d'une déclaration solennelle signée par le plaignant le même jour.

[3] Le plaignant était présent et représenté par son procureur, Me Daniel Chénard. L'intimé était également présent et représenté par son procureur, Me François Marchand.

[4] Dès le début de l'audition, le procureur du plaignant a confirmé au Conseil qu'une entente était intervenue entre les parties au mois de novembre 2008 qui aurait pour conséquence le dépôt d'un plaidoyer de culpabilité quant au premier chef de la plainte. De même les parties s'entendaient de façon conjointe afin de demander au Conseil de retirer les chefs n^{os} 2, 3 et 4 de la plainte disciplinaire.

[5] Le procureur du plaignant a expliqué que, quant au premier chef, l'on reprochait à l'intimé d'avoir confectionné un rapport non conforme aux règles de l'art et aux normes applicables, puisque ce rapport n'était, en réalité, que le plagiat quasi intégral d'un rapport antérieur.

[6] Le procureur du plaignant a indiqué qu'il demandait le retrait du chef n° 2 puisque son client n'a pas été en mesure de retracer la cassette de l'audition devant le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «TAQ»), section des affaires immobilières, dans le dossier numéro SAI-M-044541-9702.

[7] Quant aux chefs n^{os} 3 et 4, le procureur du plaignant a souligné que l'on reprochait à l'intimé de ne pas s'être conformé à la norme 11 relative à l'acte d'évaluation. Or, à son avis, en plaidant coupable au chef n° 1 de la plainte, l'intimé ne peut être de nouveau trouvé coupable sur les chefs n^{os} 3 et 4 conformément aux enseignements de l'arrêt Kineapple qui interdit les condamnations multiples.

Preuve du plaignant

[8] Le procureur du plaignant a d'abord déposé, comme pièce P-1, le certificat de membre en règle de l'intimé qui stipule que celui-ci est inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 29 novembre 1979 et ce, sans interruption.

Témoignage de l'intimé

[9] L'intimé a indiqué au Conseil qu'il est né en 1947 et qu'il était âgé de 61 ans au moment de l'audition.

[10] L'intimé a confirmé au Conseil qu'il avait préparé un rapport d'évaluation en date du 30 septembre 2003 afin d'évaluer la valeur du lot 3 qui est un terrain vacant à être exproprié. Ce terrain est situé au Lac Creux, dans la municipalité de St-Charles de Mandeville.

[11] L'intimé a souligné qu'il avait témoigné pendant quatre (4) ou cinq (5) jours devant le TAQ en rapport avec ce dossier.

[12] L'intimé a ensuite reconnu la décision du TAQ du 24 mars 2005 dans le dossier SAI-M-044541-9702 (pièce P-3).

[13] Questionné par le procureur du plaignant, l'intimé a ensuite reconnu le rapport d'évaluation en date du 12 juillet 2002 préparé par monsieur Bertrand Simard de la firme BSA & Associés inc., Évaluateurs Conseils (ci-après « BSA ») (pièce P-4).

[14] Questionné par le procureur du plaignant, quant aux paragraphes 64, 65 et 66 de la décision du TAQ (pièce P-3), l'intimé a reconnu n'avoir rédigé qu'environ 20% du rapport du 30 septembre 2003 (pièce P-2). Le reste, soit 80%, provenant du rapport préparé par BSA.

[15] Le procureur du plaignant a ensuite déposé, comme pièce P-5, les extraits du rapport d'évaluation de l'intimé dont les extraits soulignés en jaune proviennent directement du rapport préparé par la firme BSA.

[16] L'intimé a admis que, de façon substantielle, plusieurs des extraits de son rapport provenaient d'un rapport rédigé par un autre évaluateur. L'intimé a également admis que la force probante de son rapport, de même que sa crédibilité devant le TAQ, avaient été entachées.

[17] L'intimé a confirmé qu'il n'avait pas consulté les actes de vente, ni visité les propriétés vendues. En fait, avant l'audition, l'intimé n'avait passé qu'une journée à St-Charles de Mandeville pour rencontrer l'exproprié et visiter les lieux. Pour le reste, il a

présumé que l'évaluateur Simard dont il avait « emprunté » le travail, avait bien travaillé.

[18] L'intimé a toutefois indiqué au Conseil qu'il avait totalement effectué lui-même le travail d'analyse de son rapport qui correspondait à environ 20% du document P-2.

[19] Questionné par le procureur du plaignant, l'intimé a expliqué qu'il connaissait le bureau de l'évaluateur Bertrand Simard, qui a son bureau à Joliette, puisqu'il avait déjà utilisé ses services dans le passé. Il a toutefois admis qu'il ne le connaissait pas personnellement.

[20] L'intimé a expliqué que les services de l'évaluateur Simard avaient été à l'origine retenus par Me Pierre Chauvette. L'intimé a expliqué que c'est Me Chauvette qui lui avait remis le rapport préparé par l'évaluateur agréé Simard. L'intimé a souligné qu'il avait lui-même choisi les pages qu'il voulait maintenir en corrigeant les pages qu'il souhaitait corriger.

[21] L'intimé a expliqué au Conseil qu'une vérification avait été effectuée par Me Chauvette entre le rapport qui avait été préparé par monsieur Bertrand Simard et le sien. Il a précisé que, suite à ces vérifications, des corrections mineures avaient été effectuées.

[22] Le procureur du plaignant a ensuite souligné à l'intimé, en se référant à la décision du TAQ produite sous la cote P-3, que c'est Me Marie Charest qui avait plaidé ce dossier et non pas Me Pierre Chauvette.

[23] L'intimé a indiqué que Me Chauvette lui avait confié le mandat et apporté certaines corrections. L'intimé a expliqué que le rapport final avait été remis à Me Chauvette. Cependant, au moment de l'audition, c'est Me Marie Charest, du bureau de Joli-Cœur Lacasse, qui avait plaidé le dossier. Selon l'intimé, Me Charest est arrivée au dossier juste avant l'audition, sans qu'aucune explication ne lui soit fournie.

[24] L'intimé a indiqué au Conseil que, tel que le souligne le TAQ dans sa décision (pièce P-3), qu'il n'avait aucune idée de ce que l'évaluateur agréé Simard avait effectué comme vérification. L'intimé a seulement présumé que ce dernier avait exécuté son travail correctement.

[25] Après s'être référé au paragraphe 73 de la décision du TAQ (pièce P-3), l'intimé a admis que le TAQ avait rejeté son rapport et qu'il ne lui accordait que peu de crédibilité.

[26] L'intimé a également admis, après avoir pris connaissance du paragraphe 81 de la décision du TAQ (pièce P-3), que le juge considérait le coût neuf du chalet de 9 000\$ proposé par lui était grossièrement exagéré.

[27] Après avoir été référé aux paragraphes 109 à 115 de la même décision, l'intimé a confirmé que le TAQ avait accordé à son client un montant de 4 000\$ incluant la TPS et la TVQ à titre de frais d'expertise, réduisant ainsi ses deux (2) comptes d'honoraires de moitié, « pour tenir compte de la prestation qu'il avait apportée ».

[28] L'intimé a indiqué qu'au cours de sa carrière, il avait travaillé dans une quinzaine de dossiers d'expropriation, mais qu'il ne s'était rendu qu'à deux (2) reprises devant le tribunal, les autres dossiers s'étant réglés hors cour.

[29] L'intimé a expliqué au Conseil qu'il ne faisait plus de dossiers d'expropriation et qu'il avait maintenant des gens à son bureau qui étaient spécialisés dans ce genre de dossiers, ce qui n'était pas le cas à l'époque. L'intimé a ajouté qu'en rétrospective, il avait les qualifications et les compétences pour agir dans ce genre de dossiers mais qu'il n'était pas familier avec les normes et les nouvelles règles.

[30] L'intimé a souligné qu'à son âge, il n'avait plus l'intention d'œuvrer dans le domaine de l'expropriation et qu'il était d'accord avec la sanction proposée par le plaignant, soit qu'une restriction lui soit imposée le temps qu'il suive des cours en matière d'expropriation.

[31] L'intimé a également indiqué qu'il était d'accord que, s'il ne suivait pas les cours appropriés, il n'aurait plus la possibilité d'agir dans des dossiers d'expropriation.

[32] L'intimé a précisé qu'actuellement il était en « semi-retraite ». Il a souligné qu'il ne se rendait plus à son cabinet et qu'il ne faisait que terminer les dossiers qu'il avait déjà commencés. Il a expliqué qu'il détenait un statut particulier au sein de son cabinet.

[33] L'intimé a souligné qu'il devait toutefois continuer à être évaluateur agréé, puisqu'il souhaitait terminer les dossiers qu'il avait entrepris. L'intimé a indiqué qu'il travaillait principalement de chez lui. Il a rappelé qu'il avait déposé cinq (5) nouveaux dossiers au cours de l'été 2008 et qu'il était la seule personne à pouvoir les compléter.

[34] L'intimé a indiqué qu'il avait vendu ses parts dans la firme Barbeau Lavoie à ses associés, le 30 mars 2005.

[35] L'intimé a admis qu'il ne connaissait pas la norme 11 relative à l'acte d'évaluation aux fins d'expropriation (pièce P-6), de même que l'élément n° 3 qui est le but de l'évaluation et définition de la valeur recherchée (pièce P-7).

[36] L'intimé a indiqué ne pas connaître ces normes, bien qu'elles datent de l'année 1998. L'intimé a précisé au Conseil qu'il n'avait jamais suivi les cours portant sur les normes d'expropriation. Toutefois, l'intimé a souligné que son rapport était en date du 30 septembre 2003, donc bien avant que les cours ne soient rendus obligatoires en 2004.

[37] Enfin, l'intimé a reconnu la copie du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* qui a été produite comme pièce P-8.

[38] Questionné par son procureur, l'intimé a indiqué au Conseil qu'il n'avait pas d'antécédents déontologiques.

[39] Il a expliqué que le mandat pour le dossier en question avait été confié au bureau de Barbeau Lavoie par Me Pierre Chauvette en 2002.

[40] L'intimé a précisé qu'il avait acheté les parts de monsieur Pierre Vaillancourt lorsque celui-ci avait décidé de quitter au printemps 2003. L'intimé a indiqué qu'après avoir acheté lesdites actions, il détenait 49% des parts de Barbeau Lavoie, tandis que monsieur Lavoie détenait 50% de celles-ci.

[41] Toujours questionné par son procureur, l'intimé a indiqué qu'au départ, il avait hésité à reprendre ce dossier puisqu'il n'avait pas vraiment le temps de le faire.

[42] L'intimé a souligné que lorsqu'il a obtenu le mandat de monsieur Jean-Claude Savoie, celui-ci lui avait indiqué qu'il y avait déjà un rapport qui avait été préparé par l'évaluateur agréé Bertrand Simard. Il semble que monsieur Savoie avait déjà payé à monsieur Simard un montant de 2 000\$ pour son travail et qu'il ne tenait pas à payer ce montant de nouveau.

[43] L'intimé a donc indiqué qu'il s'était inspiré dudit rapport afin de préparer le sien. Il a expliqué qu'il était bien conscient qu'il avait un *Code de déontologie* à respecter. Il a indiqué au Conseil qu'il s'était cependant assuré que le rapport qui avait été préparé par monsieur Simard avait été vérifié par les recherchistes et les techniciens de son bureau.

[44] L'intimé a souligné au Conseil que le secteur où était situé l'immeuble exproprié n'était pas un secteur très actif puisque les ventes d'immeubles étaient plutôt rares.

[45] L'intimé a indiqué qu'il avait pris rendez-vous avec monsieur Jean-Claude Savoie qui lui a présenté la situation et le portrait global du dossier. L'intimé a indiqué que c'est suite à cette rencontre qu'il a effectué une visite du site en compagnie de monsieur Savoie.

[46] L'intimé a expliqué au Conseil que la propriété expropriée était située face à deux (2) lacs. Le premier lac, le plus élevé, était le lac Creux. L'autre lac, le lac à l'Île, était situé, selon lui, environ soixante (60) pieds plus bas. L'intimé a indiqué que le terrain exproprié jouissait d'une très belle vue.

[47] L'intimé a indiqué que le montant qui était offert en contrepartie de l'expropriation n'avait pas de bon sens et que son client, monsieur Jean-Claude Savoie, était disposé à aller plus loin.

[48] L'intimé a souligné que le rapport qu'il avait préparé était relatif à l'expropriation de deux (2) parcelles de terrain riveraines situées au lac Creux, à St-Charles de Mandeville.

[49] L'intimé a expliqué que son mandat consistait à évaluer la valeur de la parcelle expropriée sise entre les lacs Creux et à l'Île.

[50] L'intimé a souligné que le lac Creux était, à son avis, un site d'une échelle supérieure. Il a d'ailleurs souligné au Conseil que le lac Creux était l'endroit qui avait été choisi pour tourner le film « Un homme et son péché ».

[51] L'intimé a réitéré qu'il avait utilisé un rapport et les données qui lui avaient été fournies par l'expert qui avait été mandaté avant lui par son client, monsieur Jean-Claude Savoie.

[52] L'intimé a souligné qu'en tant qu'évaluateur agréé, il devait vérifier la véracité de ces données. L'intimé a cependant expliqué qu'il n'avait pas personnellement effectué ces vérifications mais que ce sont plutôt ses recherchistes qui avaient effectué ce travail.

[53] L'intimé a expliqué que le mandat lui avait été confié dans une lettre qui lui avait été transmise par Me Pierre Chauvette de l'étude Joli-Cœur Lacasse. Il a expliqué que son rapport avait été transmis à Me Chauvette. Il a indiqué qu'il lui avait parlé à quelques reprises au téléphone au moment de la préparation de son rapport mais qu'il ne lui avait pas reparlé par la suite.

[54] L'intimé a témoigné devant le Conseil qu'il n'avait jamais rencontré Me Chauvette.

[55] Contrairement à ce qu'a souligné le TAQ, au paragraphe 66 de sa décision, l'intimé a indiqué que des gens de son bureau avaient vérifié l'existence des ventes auxquelles avait référé l'évaluateur agréé Bertrand Simard dans son rapport du mois de juillet 2002. L'intimé a insisté devant le Conseil pour dire qu'il avait indiqué au TAQ que les vérifications avaient été faites, non pas par lui personnellement, mais par des gens de son bureau.

[56] L'intimé a expliqué que son témoignage devant le TAQ avait duré environ trois (3) ou quatre (4) heures.

[57] Suite à l'audition, l'intimé a expliqué qu'il avait facturé à son client, monsieur Jean-Claude Savoie, un montant de 5 463\$ que ce dernier a complètement acquitté.

[58] L'intimé a toutefois indiqué que, suite à la décision du TAQ qui avait reconnu à son client un montant de 4 000\$, incluant la TPS et la TVQ à titre de frais d'expertise, il avait envoyé un courriel au comptable de la firme Barbeau Lavoie demandant de rembourser à monsieur Savoie la différence entre le montant qu'il avait facturé et le 4 000\$ qui lui avait été accordé par le TAQ.

[59] De nouveau interrogé par le procureur du plaignant, l'intimé a indiqué qu'à son bureau il y avait des évaluateurs agréés, de même que des recherchistes et des techniciens. L'intimé a toutefois indiqué qu'il ne se souvenait pas du nom des recherchistes qui travaillaient à l'époque, au bureau de Laval.

[60] L'intimé a toutefois précisé que les techniciens en évaluation étaient des gens compétents qui étaient aptes à faire des recherches.

[61] Toujours questionné par le procureur du plaignant, l'intimé a indiqué que, lorsqu'il a reçu le mandat du directeur du bureau de Barbeau Lavoie, il avait rencontré les techniciens du bureau de Laval afin de les faire travailler sur ce dossier. L'intimé a indiqué qu'il ne se souvenait pas du nom des personnes qu'il avait alors rencontrées, puisque celles-ci étaient affectées au bureau de Laval, tandis que lui était basé au bureau situé à Ste-Adèle.

[62] L'intimé a indiqué qu'avant l'audition devant le TAQ il n'avait jamais rencontré Me Marie Charest qui avait remplacé Me Pierre Chauvette.

[63] Le procureur de l'intimé a alors demandé pourquoi, au paragraphe 110 de la décision du TAQ (pièce P-3), il avait facturé 3.5 heures pour préparer le dossier avec la procureure de l'exproprié. L'intimé a précisé qu'il avait discuté avec cette dernière au téléphone.

[64] Le procureur de l'intimé a de nouveau référé au paragraphe 110 de la décision du TAQ afin de lui souligner qu'il avait passé un total de dix (10) heures pour réviser le dossier de monsieur Savoie et préparer le dossier avec la procureure de celui-ci.

[65] L'intimé a indiqué au procureur du plaignant que son taux horaire était de 125\$, tandis que celui des techniciens était de 45\$.

[66] Le procureur du plaignant a ensuite demandé à l'intimé pourquoi ses comptes ne semblaient pas comporter de temps pour les techniciens. L'intimé a indiqué que les heures des techniciens étaient facturées à l'intérieur de son taux horaire à 125\$.

[67] L'intimé a indiqué que, suite à la décision du TAQ, il avait appelé Me Marie Charest. Il a toutefois indiqué qu'il n'avait pas discuté de la problématique de son expertise avec elle.

[68] Suite à la décision, l'intimé a indiqué qu'il a reçu un courriel de monsieur Jean-Claude Savoie. Il a indiqué qu'à ce moment, il n'était plus avec la firme de Barbeau Lavoie.

[69] L'intimé n'est pas en mesure de confirmer que monsieur Savoie avait été remboursé par Barbeau Lavoie, ni confirmer que son ancien bureau avait effectivement reçu un courriel de sa part, demandant de rembourser monsieur Savoie.

[70] De nouveau interrogé par son procureur, l'intimé n'a pas été en mesure d'éclairer le Conseil concernant la façon dont ont été calculées les factures, auxquelles il est fait référence aux paragraphes 109 et 110 de la décision du TAQ (pièce P-3). L'intimé a toutefois précisé qu'il y avait un homme et une femme qui étaient techniciens au bureau de Laval.

[71] Les parties ont ensuite déclaré leur preuve sur culpabilité clause de part et d'autre.

Décision sur culpabilité

[72] Le procureur du plaignant a de nouveau mentionné au Conseil qu'il renouvelait sa demande de retirer le chef de plainte n° 2 en raison du manque de preuve, de même que les chefs n^{os} 3 et 4 en conformité avec les représentations faites plus tôt en raison de l'arrêt Kineapple.

[73] Le Conseil s'est ensuite assuré que l'intimé comprenait bien les conséquences possibles de son plaidoyer de culpabilité quant au chef n° 1 de la plainte du 31 mars 2008.

[74] L'intimé a indiqué qu'il comprenait bien les conséquences de son plaidoyer et qu'il avait eu l'occasion d'en discuter avec son procureur, Me François Marchand.

[75] Le Conseil a ensuite accepté les demandes de retrait, telles que formulées par le procureur du plaignant quant aux chefs n^{os} 2, 3 et 4 de la plainte disciplinaire.

[76] Le Conseil a ensuite déclaré, séance tenante, l'intimé coupable du chef d'infraction n° 1 de la plainte.

[77] Le Conseil a ensuite accepté d'entendre les représentations des parties quant à la sanction.

Représentations du procureur du plaignant sur sanction

[78] Le plaignant a rappelé que le Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés était là pour protéger le public.

[79] Or, le procureur a indiqué qu'il était inquiétant de voir un évaluateur, dans le cadre d'un dossier d'expropriation, se servir des données qui ont été compilées par un autre évaluateur afin de les présenter devant le TAQ.

[80] Le procureur du plaignant a souligné qu'il était bien conscient que l'intimé avait dû livrer la marchandise en respectant le budget limité qui lui avait été imposé par son client mais que ceci n'excusait pas sa conduite.

[81] Le procureur du plaignant s'est déclaré ahuri du petit nombre d'heures qui avaient été consacrées par l'intimé pour ce dossier, en l'occurrence dix (10) heures pour lui et cinq (5) pour les autres membres de son bureau. Il a souligné que c'était très peu pour un rapport de trente (30) pages.

[82] Le procureur a rappelé que l'intimé n'avait pas respecté l'obligation de diligence et de compétence qui étaient imposées par son *Code de déontologie*. Il s'est également étonné que l'intimé ne sache pas le nom des techniciens qui ont travaillé sur ce dossier.

[83] Le procureur du plaignant a indiqué que les vingt-huit (28) transactions auxquelles il est fait référence dans le rapport d'évaluation signé par l'intimé n'avaient pas été révisées par un évaluateur.

[84] Le procureur du plaignant a rappelé qu'il était bien conscient que l'intimé avait été pris dans un étau puisque son client ne voulait pas mettre plus d'argent pour lui permettre de faire son rapport. Il était donc obligé de livrer la marchandise avec peu de moyens. Toutefois, le procureur a rappelé que l'intimé n'aurait pas dû accepter ce mandat s'il n'était pas capable de faire les vérifications nécessaires.

[85] Le procureur a souligné que les quatre (4) jours qu'a dû passer l'intimé devant le TAQ ont dû être des moments extrêmement difficiles pour lui.

[86] Le procureur a rappelé que l'intimé aurait dû refuser le dossier et simplement dire au client qu'il ne pouvait exécuter le mandat avec le peu de moyens qui lui étaient proposés.

[87] Le procureur du plaignant a demandé au Conseil d'imposer un volet limitant le droit de la pratique de l'intimé, bien que celui-ci fût en voie de terminer sa carrière.

[88] À son avis, le Conseil pourrait imposer à l'intimé une limitation de deux (2) ans en matière d'expropriation qui pourrait être assortie de mesures libératoires, si l'intimé suivait des cours en cette matière.

[89] Compte tenu des circonstances, le procureur du plaignant a demandé d'ajouter à la limitation une amende de 5 000\$ à laquelle s'ajoutait le paiement des déboursés et des frais de sténographie.

[90] Le procureur du plaignant a rappelé que les événements reprochés à l'intimé sont au cœur même de l'exercice de la profession d'évaluateur agréé. Il a toutefois rappelé que la sanction qu'il recommandait au Conseil d'imposer tenait compte du fait que l'intimé avait enregistré un plaidoyer de culpabilité.

[91] Le procureur a toutefois souligné que le rapport d'expertise qui avait été préparé par l'intimé était un rapport bâclé qui n'a été ni plus ni moins qu'un découpage de texte préparé par un autre évaluateur agréé. Le procureur a également souligné que l'intimé avait repris, de façon intégrale, les fautes d'orthographe figurant dans le premier rapport

d'expertise. Par conséquent, selon lui, l'intimé n'a fait aucune révision sérieuse du premier rapport. À son avis, le devoir de l'intimé était, à tout le moins, de se relire.

[92] Or, puisque l'intimé pratique maintenant chez lui, c'est donc dire qu'il n'est pas encadré dans un cabinet avec des structures.

[93] Le procureur du plaignant a rappelé que l'intimé a indiqué au Conseil qu'il allait bientôt cesser d'être membre de l'Ordre, une fois qu'il aurait complété les dossiers qu'il a actuellement sous sa charge.

[94] Par conséquent, à son avis, lui imposer une période de radiation temporaire ne remplirait aucun des objectifs du droit déontologique.

[95] Le procureur du plaignant a rappelé que l'intimé était une personne qui était un peu « brouillon ». En effet, il a recommandé à ses ex-associés de rembourser une partie des honoraires à monsieur Jean-Claude Savoie sans se donner la peine de vérifier si sa recommandation avait été suivie.

[96] Le procureur du plaignant a rappelé que la preuve avait révélé qu'aucun honoraire n'avait été à ce jour remboursé par Barbeau Lavoie à monsieur Jean-Claude Savoie.

[97] Le procureur du plaignant a ensuite référé le Conseil à l'affaire Comité – Ingénieurs – 4¹. Dans cette affaire, l'ingénieur avait été condamné pour avoir apposé sa signature sur des plans qui n'avaient pas été préparés par lui, ni sous sa direction et sa surveillance immédiate. Le comité de discipline de l'Ordre des ingénieurs a condamné

¹ Comité – Ingénieurs – 4, [1985] D.D.C.P. 305 (C.D.)

l'intimé à une sévère réprimande, à une amende de 1 000\$, ainsi qu'à une radiation temporaire pour une période de cinq (5) jours.

[98] Le procureur du plaignant a ensuite référé le Conseil à l'affaire St-Arnault². Dans cette affaire, le Tribunal des professions a rejeté l'appel de la décision sur culpabilité et de la décision sur sanction qui avaient été rendues par le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés. Le comité avait condamné l'évaluateur qui avait fait défaut de se présenter à un stage de perfectionnement qui lui avait été imposé par le comité administratif de l'Ordre. Le comité avait imposé à l'intimé une amende de 5 000\$ considérant l'antécédent disciplinaire et l'absence de repentir de l'intimé.

[99] L'intimé a ensuite référé le Conseil à une autre décision impliquant de nouveau l'intimé Pierre St-Arnault³. Dans cette affaire, le Tribunal des professions a infirmé la décision du comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés en réduisant de six (6) à deux (2) mois la radiation temporaire imposée à l'intimé St-Arnault, à qui l'on avait fait des reproches concernant la confection d'un rapport d'évaluation pour une propriété située à l'Île d'Orléans.

[100] Le procureur a ensuite référé les membres du Conseil à l'affaire Lemieux⁴. Dans cette affaire, le Tribunal des professions a rejeté l'appel de l'intimé Lemieux et a donc confirmé la décision rendue par le comité de discipline du Barreau du Québec qui avait condamné l'appelant à des radiations temporaires concurrentes de trois (3) mois et un

² St-Arnault c. Fournier, 2003 QCTP 037 (T.P.)

³ St-Arnault c. Poisson, 2003 QCTP 073 (T.P.)

⁴ Lemieux c. Comeau, 500-07-000034-946 (T.P.) et 06-94-00736 (C.D.)

(1) jour pour avoir prêté son nom pour exécuter divers actes réservés à un avocat et pour avoir permis que des procédures soient émises sous son nom.

[101] Le procureur du plaignant n'a pas manqué de souligner que dans cette affaire, le comité de discipline avait souligné que l'attitude de l'intimé était incompatible avec les devoirs de base d'un avocat. Le comité avait souligné que, pour aider ses clients, l'avocat ne peut se permettre de signer n'importe quel document, principalement lorsqu'il n'est pas d'accord avec le contenu de celui-ci.

[102] Le procureur du plaignant a ensuite référé le Conseil à l'affaire Desjardins⁵. Dans cette affaire, le Tribunal des professions avait cassé une décision sur sanction rendue par le comité de discipline de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés, réduisant la radiation imposée de un (1) an à trois (3) mois sur le premier chef et de trois (3) ans à six (6) mois sur le deuxième chef. Dans cette affaire, le comité de discipline avait déclaré l'appelant coupable et avait retenu comme fait déterminant que le technicien de l'évaluateur n'avait pas vérifié les baux sur les lieux auprès des locataires et le fait que l'évaluateur n'avait pas convenablement révisé et vérifié le travail du technicien.

[103] Dans sa décision, le comité avait indiqué que le technicien pouvait effectuer certains actes nécessaires à la collecte des informations que pouvait utiliser l'évaluateur mais que jamais ce dernier ne pouvait accepter ces renseignements sans contrôle adéquat. Pour le comité, le fait de donner des instructions à un subalterne n'exonérait pas l'évaluateur agréé de toute responsabilité professionnelle.

⁵ Desjardins c. Évaluateurs agréés, (1994) D.D.C.P. 241 (T.P.) et 90-01 (C.D.)

[104] Par la suite, le procureur du plaignant a référé le présent Conseil à la décision du comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec dans l'affaire Labrecque⁶. Dans cette affaire, l'intimé avait plaidé coupable dès le début de l'instruction. Au niveau de la sanction, les procureurs avaient suggéré de façon commune une sanction relevant de la nature d'une suspension de trois (3) ans du droit de l'intimé d'exercer des activités professionnelles. Les procureurs avaient également suggéré qu'une recommandation soit faite au Bureau de l'Ordre, afin d'obliger l'intimé à compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation. Le comité avait entériné la suggestion commune formulée par les parties.

[105] Or, le procureur du plaignant a rappelé qu'en l'espèce, l'intimé ne souhaitait pas suivre les cours de formation puisqu'il était à l'aube de sa retraite et qu'il souhaitait simplement terminer ses dossiers en cours. Le procureur a donc suggéré que la seule sanction logique dans les circonstances était donc la condamnation monétaire. Il a rappelé qu'en vertu du *Code des professions*, l'amende maximale qui pouvait être imposée par le conseil de discipline était un montant de 12 500\$.

[106] Le procureur du plaignant a ensuite référé les membres du Conseil à la décision du Tribunal des professions dans l'affaire Tardif⁷. Le procureur a souligné que, dans cette affaire, le comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés avait déclaré l'intimé coupable sur le chef n^o 4, soit d'avoir omis de faire preuve d'une disponibilité et d'une diligence raisonnables envers son client. Le comité avait imposé à l'intimé une

⁶ Fournier c. Labrecque, 18-2007-044 (C.D.), le 15 mars 2007

⁷ Tardif c. Évaluateurs agréés, 2001 QCTP 085 (T.P.), le 30 novembre 2001

réprimande, en plus de le condamner à une amende de 600\$, ainsi qu'au paiement de soixante-quinze pour cent (75%) des déboursés.

[107] Le Tribunal des professions a rejeté l'appel relatif à la culpabilité, a confirmé la sanction qui avait été imposée quant à la réprimande et quant à l'amende de 600\$, mais a imposé à l'intimé de payer dix pour cent (10%) de l'ensemble des déboursés. Le procureur du plaignant a toutefois souligné que dans cette affaire, la faute commise par l'intimé était beaucoup plus grave.

[108] Enfin, le procureur du plaignant a invité les membres du Conseil à prendre connaissance des décisions sur culpabilité et sur sanction du comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec dans l'affaire St-Arnault⁸.

[109] Pour résumer, le procureur du plaignant a recommandé au Conseil d'imposer une amende de 5 000\$ et non une période de radiation temporaire. Il a également recommandé au Conseil d'ajouter une limitation sévère à la pratique de l'intimé en matière d'expropriation et d'assortir cette limitation de mesures libératoires si l'intimé suit des cours de perfectionnement. Il a ajouté que l'intimé devrait être condamné au paiement des déboursés et des frais de sténographie.

Représentations du procureur de l'intimé sur sanction

[110] Le procureur de l'intimé a invité les membres du Conseil à bien relire le chef n° 1 de la plainte disciplinaire pour lequel l'intimé a été condamné.

⁸ Poisson c. St-Arnault, no. 95-001 (sur culpabilité), le 15 octobre 1998; (sur sanction), le 28 mai 1999

[111] Le procureur de l'intimé a souligné que le procureur du plaignant semblait élargir, au cours de ses représentations, la faute réelle de son client.

[112] Le procureur de l'intimé a rappelé que son client avait plaidé coupable d'avoir plagié le texte d'un rapport préparé par un autre évaluateur agréé.

[113] Le procureur de l'intimé a souligné au Conseil que le plaignant réclamait une sanction sévère à l'encontre de son client, compte tenu du fait que celui-ci a affirmé, lors de son témoignage, qu'il n'avait pas l'intention de prendre de nouveaux mandats dans le domaine de l'expropriation.

[114] Le procureur de l'intimé a souligné que le plaignant ne pouvait faire, par le moyen d'une sanction disciplinaire, ce que la Loi n'imposait pas à l'intimé. En effet, lorsqu'une personne devient évaluateur agréé, elle a la possibilité d'effectuer du travail dans une foule de secteurs différents, dont celui de l'expropriation. Par conséquent, le plaignant n'a pas le droit, par le biais d'une sanction, d'imposer une limitation de pratique que la Loi n'impose pas à un évaluateur agréé.

[115] Pour le procureur de l'intimé, le fait pour son client d'avoir plagié un document ne remet pas en cause les compétences de son client.

[116] Le procureur de l'intimé a souligné que la sanction réclamée était sévère, compte tenu du fait qu'il s'agissait de la première infraction de son client et qu'il n'avait pas d'antécédents disciplinaires.

[117] Il a également souligné que son client avait pleinement collaboré avec le bureau du syndic et qu'il ne représentait plus un danger pour le public puisqu'il n'avait pas

l'intention de faire d'expertises dans le domaine de l'expropriation, puisqu'il était en fin de carrière. Il a également souligné que les risques de récurrence étaient nuls, compte tenu du fait que son client était actuellement en « semi-retraite ».

[118] Il a toutefois souligné que le fait que son client désire se retirer lentement ne lui a pas fait perdre ses compétences. De même, le plaignant ne pouvait inférer des faits du présent dossier que son client avait perdu quelque compétence que ce soit dans son domaine.

[119] Il a rappelé que son client avait admis qu'il y avait des lacunes au niveau de la préparation de ce rapport en raison du trop faible nombre d'heures qui avaient été allouées par le client pour la préparation de son rapport d'expertise.

[120] Le procureur de l'intimé a réitéré que son client avait admis que son évaluation n'avait pas suivi les dispositions de son *Code de déontologie*.

[121] L'intimé a toutefois rappelé que le chef n° 1, tel que libellé, ne remettait pas en question la compétence de son client au niveau de l'évaluation.

[122] Le procureur de l'intimé a également souligné qu'aucun élément de preuve n'a été fait devant le Conseil, démontrant le niveau de compétence de son client en matière d'évaluation.

[123] Le procureur de l'intimé a rappelé que le Conseil devait baser sa décision sur sanction sur la preuve qui avait été présentée devant lui.

[124] Il a de plus souligné que le Conseil devait prendre une décision sur l'unique chef qui a fait l'objet d'une condamnation de la part du présent Conseil.

Réplique du procureur du plaignant

[125] Dans le cadre de sa réplique, le procureur du plaignant a souligné au Conseil que le rapport d'expertise préparé par l'intimé n'avait pas été fait selon les règles de l'art.

[126] Il a rappelé que la faute qu'avait commis l'intimé n'était pas une faute banale et était au cœur même de la profession d'évaluateur agréé. Il a rappelé qu'un évaluateur agréé ne pouvait passer outre les normes qui étaient établies. Il a expliqué que, dans le cadre de sa preuve, il n'avait pas à faire la preuve que l'intimé n'avait pas suivi les règles de l'art et qu'il n'avait pas à le faire, puisque l'intimé a enregistré un plaidoyer de culpabilité.

[127] Le procureur du plaignant a rappelé que la preuve présentée comme pièce P-5 soulignait les passages du rapport d'évaluation préparé par l'intimé qui étaient tirés directement du rapport d'évaluation préparé par un autre expert. Pour lui, la preuve qui ressort de ce dossier est que l'intimé a plagié les données factuelles qui avaient été trouvées par un autre évaluateur agréé.

[128] Selon lui, ceci prouve que l'intimé a effectué un plagiat textuel des données factuelles qui ont été recueillies par un autre professionnel.

Amendement au chef n° 1 de la plainte

[129] Le Conseil a fait remarquer aux procureurs des parties que la date du 6 novembre 1997, figurant au chef n° 1 de la plainte, devait être remplacée par la date

du 12 juillet 2002, qui est la date du rapport d'expertise préparé par l'évaluateur agréé Bertrand Simard.

[130] Les procureurs des parties ont consenti à l'amendement qui était suggéré par le Conseil.

[131] Par conséquent, conformément aux dispositions de l'article 145 du *Code des professions*, le Conseil a autorisé l'amendement et a permis de retirer la date du 6 novembre 1997 afin de la remplacer par le 12 juillet 2002.

Suite des représentations du procureur de l'intimé sur sanction

[132] Le procureur de l'intimé a indiqué au Conseil que le fait pour son client d'être en « semi-retraite » ne lui faisait pas perdre ses compétences d'évaluateur agréé. Au surplus, il a indiqué qu'il n'était pas d'accord avec les remarques formulées par son confrère à l'effet que, puisqu'il ne travaillait pas à l'intérieur d'un cabinet, que son client n'était pas encadré par des structures.

[133] Le procureur de l'intimé a réitéré le contexte dans lequel son client avait accepté le mandat qui lui avait été confié avec un budget extrêmement limité.

[134] Il a souligné que le procureur du plaignant n'avait pas fait la preuve du niveau de compétence de son client. Par conséquent, pour lui, en l'absence de preuve à cet égard, le Conseil ne pouvait imposer de limitation à son client dans le cadre de la sanction.

[135] Le procureur de l'intimé a ensuite référé le Conseil à des décisions du comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec dans l'affaire Fitzgerald⁹. Dans cette affaire, l'intimé était âgé de soixante-trois (63) ans. Le comité l'avait reconnu coupable dans un rapport relatif à un immeuble d'avoir exprimé une opinion sans avoir une connaissance des faits pertinents. Dans son rapport, l'intimé Fitzgerald avait indiqué que le zonage en vigueur était résidentiel, unifamilial, bi-familial et para-agricole, tandis qu'en réalité le zonage était exclusivement agricole. De même, son rapport d'évaluation indiquait le mauvais propriétaire d'un terrain vacant.

[136] Le procureur de l'intimé a indiqué que l'intimé en question n'avait pas d'antécédents disciplinaires, qu'il avait enregistré un plaidoyer de culpabilité et qu'il souhaitait continuer l'exercice de la profession, celle-ci constituant son principal moyen de subsistance.

[137] Le comité, après avoir considéré que les chances de récidive semblaient minces, avait entériné la suggestion commune des procureurs des parties et imposé à l'intimé une amende de 600\$, ainsi qu'une réprimande.

[138] Le procureur de l'intimé a réitéré que le Conseil n'avait entendu aucune preuve faisant état que son client avait fait des erreurs au niveau de l'application des normes en matière d'expropriation.

[139] Le procureur de l'intimé a rappelé que son client avait reconnu son erreur et qu'il avait enregistré un plaidoyer de culpabilité à la première occasion.

⁹ Marchand c. Fitzgerald, CDOEAQ, n° 18-2002-037, le 19 mars 2003

[140] En l'espèce, il croit que compte tenu de l'ensemble des facteurs de ce dossier, une réprimande pourrait être suffisante.

[141] Si tel n'était pas le cas, le procureur de l'intimé était d'avis que le Conseil pourrait condamner son client à une amende minimale de 600\$.

[142] Le procureur a réitéré que, compte tenu de la nature du dossier, le Conseil n'était pas en mesure d'imposer une restriction à son client, ses compétences n'ayant pas fait l'objet du débat.

[143] Quant aux déboursés, le procureur de l'intimé a référé le Conseil à l'affaire Tardif¹⁰ dans laquelle le Tribunal des professions a condamné l'appelant à payer 10% de l'ensemble des déboursés devant le comité de discipline, compte tenu du fait que celui-ci a été acquitté de trois (3) chefs sur quatre (4).

Représentations additionnelles du procureur du plaignant

[144] Le procureur du plaignant a référé les membres du Conseil à une décision de l'honorable juge Robert Mongeon de la Cour Supérieure dans l'affaire Michalakopoulos¹¹.

[145] Puisque le procureur n'avait pas une copie de ce jugement avec lui, il a été convenu qu'une copie de celui-ci serait transmise ultérieurement aux membres du Conseil.

¹⁰ Précitée note 7

¹¹ Lawyers Title Insurance Corporation c. Peter Michalakopoulos et Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du Barreau du Québec, C.S. Montréal n° 500-05-067651-016, CANL II 39819 (QC C.S.)

Représentations du procureur du plaignant suite à l'audition

[146] Dans les jours suivant l'audition, le procureur du plaignant a transmis, tel qu'il s'était engagé à le faire, une copie de la décision dans l'affaire Michalakopoulos précitée. Le procureur du plaignant a particulièrement référé les membres du Conseil aux paragraphes 134 à 150 de ce jugement qui traite de la valeur probante du jugement.

[147] De l'avis du procureur du plaignant, la décision du juge Mongeon dans l'affaire Michalakopoulos concerne la valeur probante des paragraphes 64 à 66, 68 et 69, ainsi que 73 de la décision du TAQ du 24 mars 2005 dans l'affaire Municipalité Mandeville contre Jean-Claude Savoie (pièce P-3).

Représentations du procureur de l'intimé suite à l'audition

[148] Tel qu'il avait été autorisé par le Conseil, le procureur de l'intimé a bénéficié d'un droit de réplique suite à l'argumentation supplémentaire qui avait été soumise par le procureur du plaignant.

[149] Le procureur de l'intimé a décortiqué chacun des paragraphes auxquels référerait le procureur du plaignant. Il a souligné qu'au paragraphe 66 de la décision du TAQ, le Tribunal avait rapporté que l'intimé aurait reconnu n'avoir pas consulté les actes de vente, ni visité les propriétés vendues. Il a rappelé que lors de l'audition, son client avait nié avoir témoigné à cet effet, puisqu'il avait expliqué avoir bel et bien visité plusieurs des propriétés ayant servi de comparables dans le cadre de son rapport d'expertise.

[150] À son avis, la confusion du TAQ pouvait possiblement venir du fait que la vérification des actes de vente n'ait pas été faite par l'intimé personnellement mais plutôt par des techniciens employés de sa firme, tel que l'a expliqué l'intimé devant le Conseil.

[151] Le procureur de l'intimé a souligné qu'il est impossible de vérifier si le TAQ avait fidèlement rapporté le témoignage de l'intimé à cet égard, puisque l'enregistrement de l'audition devant le TAQ ou la transcription de cette audition n'étaient pas disponibles.

[152] Le procureur de l'intimé a cependant mentionné que, tel que le juge Mongeon l'explique, les dispositifs d'une décision ne constituent qu'une présomption simple de faits, essentiellement réfragable. Or, à son avis, le Conseil doit tenir compte de la preuve qui est constituée du témoignage de son client et qui est non contredite par le syndic ou d'autres témoins.

Le droit

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

[154] **CODE DES PROFESSIONS (L.R.Q., chapitre C-26) :**

«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 sa profession.

152. Le conseil décide privativement à tout tribunal, en première instance, si l'intimé a commis une infraction visée à l'article 116.

En l'absence d'une disposition du présent code, de la loi constituant l'ordre dont l'intimé est membre ou d'un règlement adopté conformément

au présent code ou à cette loi et applicable au cas particulier, le conseil décide de la même manière:

- 1^o si l'acte reproché à l'intimé est dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'ordre;
- 2^o si la profession, le métier, l'industrie, le commerce, la charge ou la fonction que l'intimé exerce est incompatible avec l'honneur, la dignité ou l'exercice de la profession. »

[155] Le Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec 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-26 («*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 ». ¹²

[156] Dans l'affaire Malouin¹³, le Tribunal des professions a établi certains paramètres qui doivent être respectés lors des 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:

¹² Barreau c. Fortin et Chrétien, 2001, 2 R.C.S. 500, paragraphe 11

¹³ Malouin c. Notaires (Ordre professionnel des), Tribunal des professions, 760-07-000001-010, 2002 QCTP 015

"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 (...)." ¹⁴

[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.»

[157] 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.

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

[38] 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).

¹⁴ Douglas c. La Reine, C.A.M. 500-10-002149-019, le 18 janvier 2002

[39] 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.»¹⁵

Analyse

[158] L'intimé a plaidé coupable à des actes dérogatoires qui en termes de gravité objective, sont sérieux.

[159] Toutefois, le Conseil doit prendre en considération le fait que l'intimé a avoué sa culpabilité à la première occasion.

[160] 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.

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

[162] Le procureur du plaignant recommande au Conseil d'imposer à l'intimé une amende de 5 000\$. Il recommande également au Conseil d'ajouter une limitation sévère à la pratique de l'intimé en matière d'expropriation et d'assortir cette limitation de mesures libératoires si l'intimé suivait des cours de perfectionnement.

[163] Le Conseil est d'avis que la sanction suggérée par le procureur du plaignant est non appropriée compte tenu de l'ensemble des circonstances de cette affaire.

¹⁵ Pigeon c. Daigneault, (2003) R.J.Q. 1090 (C.A.)

[164] En effet, le chef n° 1 sur lequel l'intimé a plaidé coupable fait uniquement référence au fait que celui-ci a plagié, pour son rapport du 30 septembre 2003, le rapport du 12 juillet 2002 préparé par un autre évaluateur agréé, en l'occurrence monsieur Bertrand Simard de la firme BSA.

[165] De l'avis du Conseil, le fait pour l'intimé d'avoir plagié le rapport préparé par un confrère ne permet pas de remettre en cause ses capacités et ses compétences même si la preuve a permis de découvrir que celui-ci ne connaissait peut-être pas toutes les nouvelles normes et règles en matière d'expropriation.

[166] Si tel était le cas, il appartenait au plaignant de déposer des chefs de plainte touchant de façon très spécifique le manque de compétences ou de connaissances de l'intimé ce qui n'est pas le cas au chef n° 1.

[167] Le Conseil est d'avis qu'il appartiendra sans doute éventuellement au Comité d'inspection professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés d'évaluer le niveau de compétence de l'intimé en matière d'expropriation.

[168] Dans les circonstances, le Conseil ne croit pas qu'il soit juste d'imposer à l'intimé quelques limitations que ce soient en matière d'expropriation même si celles-ci pourraient être assorties de mesures libératoires si l'intimé suivait des cours de formation en cette matière.

[169] Le Conseil est également d'avis que l'amende de 5000\$ tel que proposé par le procureur du plaignant est exagérée compte tenu de l'ensemble des circonstances du présent dossier.

[170] Le Conseil rappelle que la finalité du droit disciplinaire n'est pas de punir les professionnels fautifs. Les sanctions disciplinaires doivent toutefois comporter un volet dissuasif auprès de l'ensemble des membres de la profession. Or, en l'espèce, la preuve a révélé que l'intimé n'avait aucun antécédent disciplinaire.

[171] De plus, l'intimé a plaidé coupable à la première occasion, ce qui a évité la tenue d'une audition qui aurait pu s'échelonner sur quelques jours.

[172] D'autre part, le Conseil a acquis la conviction que le volet éducatif que doit comporter la sanction à être imposée à l'intimé dans le présent dossier a été atteint.

[173] En effet, le Conseil croit au repentir de l'intimé. De plus, le Conseil est d'avis que l'intimé ne représente pas un risque de récidive, puisqu'il est actuellement en « semi-retraite ».

[174] Le Conseil croit l'intimé lorsqu'il a indiqué qu'il avait l'intention de compléter les dossiers qu'il avait actuellement et qui ne sont pas dans le domaine de l'expropriation.

[175] Cependant, dans les circonstances, le Conseil juge tout de même nécessaire d'imposer à l'intimé une amende qui est justifiée en regard de la gravité de l'infraction commise.

[176] Le Conseil rappelle que chaque sanction doit être évaluée en fonction des éléments propres à chaque dossier et au professionnel à qui elle est imposée.

[177] Afin de respecter le caractère dissuasif que doit comporter une sanction, le Conseil est d'avis qu'une amende de 1 500\$ à laquelle s'ajoute une réprimande est juste et appropriée.

[178] Le Conseil croit cependant qu'il appartient à l'intimé d'assumer l'ensemble des déboursés du présent dossier.

[179] Considérant la gravité de l'infraction commise par l'intimé.

[180] Considérant que la sanction doit avoir un caractère juste et approprié à la faute.

[181] Considérant que la sanction doit également comporter un volet d'exemplarité pour les membres de la profession.

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

DÉCLARE l'intimé coupable des reproches formulés au chef n° 1 de la plainte tel qu'amendée.

PREND ACTE du retrait du chef n° 2 de la plainte.

PREND ACTE du retrait du chef n° 3 de la plainte.

PREND ACTE du retrait du chef n° 4 de la plainte.

IMPOSE à l'intimé, sur le chef n° 1, une amende de 1 500\$ et une réprimande.

CONDAMNE l'intimé au paiement de l'ensemble des déboursés prévus à l'article 151 du *Code des professions*.

Me Jean-Guy Légaré, président

**Madame Michèle Leroux, É.A.
membre**

**Monsieur Donald Prévost, É.A.
membre**

18-2008-050

PAGE : 37

Me Daniel Chénard
Procureur de la partie plaignante

Me François Marchand
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 27 janvier 2009

Date de prise en délibéré : 13 février 2009