

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

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N°: 18-2015-064

DATE **21 AVR. 2016**

---

LE CONSEIL :	Me GUY GIGUÈRE	Président
	Mme ALISON K. CHAVE, É.A.	Membre
	Mme ANNIE LABBÉ, É.A.	Membre

---

**M. DENIS SAVOIE**, évaluateur agréé, en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec  
Plaignant

c.

**M. LUC GUILBAULT**, évaluateur agréé  
Intimé

---

**DÉCISION SUR CULPABILITÉ**

---

**INTRODUCTION**

[1] M. Denis Savoie (le plaignant) reproche à M. Luc Guilbault (l'intimé) d'avoir préparé un rapport d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble sans respecter les règles de l'art et ses obligations professionnelles. Il lui reproche également de ne pas avoir rempli le mandat confié par le client d'évaluer la valeur marchande de cet immeuble et de ne pas avoir signé l'attestation du rapport d'évaluation tel que requis.

[2] Le Conseil de discipline de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec (le Conseil) se réuni, les 10 et 11 février 2016, pour procéder à l'audition de la plainte.

[3] Le plaignant est représenté par Me François Montfils. Ce dernier indique avoir quatre témoins, soit M. Clément Pépin, demandeur d'enquête, M. Claude Gauthier, évaluateur agréé, Mathieu Lécuyer, témoin expert, et le plaignant.

[4] L'intimé plaide non coupable. Il est représenté par Me Jean R. Prince qui indique avoir deux témoins, Mme Stéphanie Roy et l'intimé.

[5] La preuve documentaire est déposée de consentement des parties.

### **QUESTIONS EN LITIGE**

[6] Le Conseil doit répondre aux questions suivantes :

- i. L'intimé a-t-il omis d'indiquer les restrictions au droit de propriété découlant de la réglementation municipale sur la partie inondable du terrain?
- ii. L'intimé a-t-il omis de s'appuyer sur les données du marché de référence approprié dans l'application de la méthode du coût?
- iii. L'intimé a-t-il omis, sans raison valable, d'appliquer la méthode de parité ou de comparaison?
- iv. L'intimé s'est-il fondé sur un projet de crédit-bail non signé et sans vérifier ou le comparer aux données du marché?
- v. L'intimé a-t-il négligé de signer l'attestation du rapport d'évaluation?
- vi. L'intimé a-t-il manqué de remplir le mandat d'évaluer la valeur marchande de l'immeuble sujet tel que confié par le client?

### **LA PLAINTÉ**

[7] Le 16 juin 2015, le plaignant dépose en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre), la plainte disciplinaire suivante contre l'intimé :

« 1. À Sorel-Tracy, vers le mois de février 2013, dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble situé au 1700, rue Émile-Bernard à Sorel-Tracy, l'intimé :

- a) n'a pas indiqué les restrictions au droit de propriété découlant de la réglementation municipale en ce qu'une partie de l'immeuble sujet (riverain à la rivière Richelieu) fait partie de la plaine inondable, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ;
- b) dans l'application de la méthode du coût, ne s'est pas appuyé sur les données du marché de référence approprié, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs du Québec ;
- c) n'a pas appliqué la méthode de parité ou de comparaison, et ce, sans raison valable, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ;
- d) dans l'application de la méthode du revenu, s'est fondé sur un document non signé qu'il qualifie de « crédit-bail » et sans vérifier ou comparer ces données avec celles du marché en ce qui concerne les revenus de loyers potentiels, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ;
- e) n'a pas signé l'attestation contenue à la page 2 du rapport, contrevenant ainsi aux articles 4 et 41 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- f) n'a pas rempli le mandat confié par son client en émettant l'opinion que « la valeur marchande actuelle de l'immeuble en date du 20 février 2013 est un million cent quatre-vingt-dix mille (1 190 000 \$), le tout en plus ou moins sous réserve que le crédit-bail soit respecté et que le loyer mensuel soit versé. », contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. »

## CONTEXTE

[8] Le 19 mars 2008, la Société des Parcs Industriels Sorel-Tracy (SPIST) vend un terrain situé au 1700, rue Émile-Bernard à Sorel-Tracy (immeuble sujet) pour 182 724 \$ à Chantier Maritime Sorel Tracy Inc. (Chantier Maritime). M. Jean Guy Beaudoin est l'actionnaire principal et le premier dirigeant de Chantier Maritime.

- [9] L'immeuble sujet est riverain de la rivière Richelieu, mais n'a pas de quai. Il est situé dans le parc industriel Ludger Simard qui était auparavant le site d'où opérait Marine Industries Ltd, un chantier maritime très important au Québec. Trois catégories de zonage se retrouvent dans ce parc industriel, soit industriel lourd, moyen et léger.
- [10] Le 19 mars 2008, deux hypothèques d'une valeur totale de 350 000 \$ sont enregistrées sur l'immeuble sujet. Chantier Maritime en est le débiteur. Peu de temps après, M. Beaudoin fait construire sur ce terrain un petit immeuble industriel de type léger, dans lequel Chantier Maritime opère ses activités de réparations de barges.
- [11] Le 10 décembre 2008, une hypothèque légale de 163 883,27 \$ est enregistrée au nom d'un constructeur.
- [12] Le 12 avril 2010, les créances hypothécaires sur l'immeuble sujet sont levées et une nouvelle hypothèque de 550 000 \$ est enregistrée au nom de Société en commandite Place-Richelieu (SEC Place Richelieu).
- [13] Le 5 octobre 2010, un préavis de défaut de paiement est inscrit par SEC Place Richelieu. Le 19 mai 2011, SEC Place Richelieu devient propriétaire de l'immeuble sujet suite au défaut de paiement de Chantier Maritime.
- [14] En mai 2012, débutent les travaux de 5 000 000 \$ de la SPIST pour construire l'usine d'Alstom Transport Inc. servant à la fabrication de voitures de métro. La SPIST loue l'usine à Alstom Transport Inc., mais cette dernière bénéficie d'une option d'achat.
- [15] En janvier 2013, M. Clément Pépin, un homme d'affaires de St-Antoine-sur-Richelieu rencontre M. Beaudoin qui se présente à lui comme expert en éoliennes. M. Pépin s'associe à lui et retient ses services comme expert pour préparer un plan d'affaires d'un projet d'implantation d'éoliennes de la compagnie Énergies Air + Flot Inc., propriété de M. Pépin.

[16] M. Beaudoin explique à M. Pépin qu'il aimerait récupérer la propriété de l'immeuble sujet suite au défaut de paiement de la créance hypothécaire de Chantier Maritime. Selon M. Beaudoin, le terrain vaut beaucoup plus que la créance. Ils conviennent qu'Énergies Air + Flot Inc. va acheter l'immeuble sujet de SEC Place-Richelieu et que, M. Beaudoin sera compensé par des actions d'Énergies Air + Flot Inc., si l'évaluation de l'immeuble sujet dépasse le prix payé pour l'acquérir.

[17] M. Pépin veut retenir les services de M. Claude Gauthier, évaluateur agréé de Sorel, pour évaluer l'immeuble sujet et en avise M. Beaudoin.

[18] Par la suite, M. Beaudoin entre en contact avec M. André Verrier, administrateur de SEC Place Richelieu. M. Verrier rédige alors un projet de convention d'achat et de crédit-bail d'un montant de 1 191 976,25 \$ avec loyer mensuel de 6 959,19 \$. SEC Place Richelieu, le vendeur, y accepte de financer M. Beaudoin, l'acheteur, par un crédit-bail au taux annuel de 7% sur une période de 15 ans. M. Verrier lui réfère l'intimé à qui il a donné plusieurs mandats d'évaluation au cours des années.

[19] Quelques jours plus tard, M. Beaudoin exprime à M. Pépin ses réserves quant au choix de M. Gauthier comme évaluateur. Il lui indique qu'il préfère que les services de Guilbault Experts Conseils Inc, la firme de l'intimé, soient retenus pour évaluer l'immeuble sujet.

[20] M. Pépin accepte et M. Beaudoin rencontre l'intimé pour lui confier l'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble sujet. M. Beaudoin lui remet le projet de convention d'achat et de crédit-bail rédigé par M. Verrier.

[21] Le 20 février 2013, l'intimé procède à l'évaluation de l'immeuble sujet et soumet son rapport à M. Beaudoin en date du 27 février 2013. L'intimé y évalue la valeur marchande de l'immeuble sujet à 1 190 000 \$.

[22] Le 27 février 2013, M. Beaudoin rencontre M. Pépin, lui remet le rapport d'évaluation de l'intimé et lui demande de lui rembourser le coût du rapport, soit 2 000 \$ plus les taxes.

[23] M. Pépin lit par la suite le rapport qui lui apparaît sans fondement, ce qui l'amène à croire qu'il s'agit d'un stratagème pour faire monter la valeur du terrain.

[24] Toutefois, le 5 août 2013, Énergies Air + Flot Inc. achète l'immeuble sujet de SEC Place-Richelieu, pour la somme de 650 000 \$.

[25] M. Pépin n'étant pas satisfait des services de M. Beaudoin, il met fin le 8 novembre 2013 à leur relation d'affaires.

[26] Le 25 février 2014, une requête est déposée par M. Beaudoin à l'encontre de M. Pépin suite à la dissolution de leur association.

[27] M. Pépin met l'immeuble sujet en vente pour la somme de 500 000 \$. Le 20 mars 2014, il reçoit une offre d'achat de 375 000 \$ pour l'immeuble sujet de la SPIST.

[28] M. Pépin mandate M. Claude Gauthier, évaluateur agréé, afin qu'il évalue la valeur marchande de l'immeuble sujet. Le 5 mai 2014, ce dernier remet son rapport dans lequel la valeur marchande est évaluée en date du 1er mars 2013 à environ 477 000 \$.

[29] Le 28 mai 2014, M. Pépin dépose une demande d'enquête à l'égard de l'intimé.

## **ANALYSE**

[30] La plainte en l'espèce indique que l'acte reproché contrevient à plusieurs dispositions légales. Comme les condamnations multiples pour un même acte ne sont pas permises, le Conseil doit faire un choix pour retenir une seule infraction.

[31] Le Conseil procède alors à déterminer si les faits reprochés constituent une violation de l'une ou de l'autre des dispositions légales invoquées ou encore de toutes

ces dispositions, étant toutefois entendu que la règle prohibant les condamnations multiples doit être respectée<sup>1</sup>.

**Question i)** L'intimé a-t-il omis d'indiquer les restrictions au droit de propriété découlant de la réglementation municipale sur la partie inondable du terrain?

[32] L'immeuble sujet se trouve dans la plaine inondable de la rivière Richelieu selon le Règlement de zonage de la ville Sorel-Tracy (le Règlement). Environ la moitié de la superficie du terrain est située dans une zone inondable de grand courant à récurrence 0-20 ans (zone inondable 0-20 ans). Une bonne partie du reste du terrain est dans une zone inondable de faible courant à récurrence de 20-100 ans (zone inondable 20-100 ans).

[33] L'article 289 du Règlement prohibe toute construction dans la zone inondable 0-20 ans. Il est toutefois possible de construire avec certaines restrictions dans la zone inondable 20-100 ans.

[34] L'intimé explique qu'il n'a pas eu accès à cette information qui se retrouve au certificat de localisation qui n'est pas du domaine public. Il en a demandé une copie à M. Beaudoin, mais celui-ci ne lui en a pas remis. Il ajoute toutefois qu'en tant que propriétaire SEC Place Richelieu ainsi que M. Beaudoin, par l'entremise de Chantier Maritime, connaissaient bien le terrain. Par ailleurs, tout le terrain pouvait servir à l'entreposage de marchandise.

[35] Selon la règle 1.2 Élément 12 A) 1 des *Normes de pratique professionnelle* de l'Ordre (*les Normes de pratique*), lorsqu'il procède à la méthode du coût, l'évaluateur doit évaluer le terrain en tenant compte de divers facteurs dont spécifiquement les règlements de zonage et autres lois susceptibles d'affecter l'utilisation du sol.

---

<sup>1</sup> *Bélanger c. Avocats* 2002 QCTP 5 (CanLII)

[36] M. Martin Lécuyer (l'expert) explique qu'il s'agit ici d'un manquement à la pratique, car il s'agit d'un élément important dans la rédaction d'un rapport d'évaluation. De façon générale, il faut faire mention des contraintes légales qui ne peuvent être escamotées au rapport d'évaluation.

[37] Le Conseil juge l'intimé coupable du manquement reproché au Chef 1 a) alors qu'il a omis dans son rapport d'évaluation d'indiquer les restrictions au droit de propriété découlant de la réglementation municipale sur la partie inondable du terrain.

[38] Le Conseil retient l'article 4 du *Code de déontologie* comme disposition de rattachement la plus appropriée, car l'intimé n'a pas respecté les *Normes de pratique* et les règles de l'art dans la préparation du rapport d'évaluation.

[39] De plus, le Conseil juge l'intimé coupable d'avoir contrevenu au Chef 1a), aux articles 2 et 40 du *Code de déontologie*, car respectivement il n'a pas fourni un service professionnel et n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits. Toutefois, en conformité de la règle prohibant les condamnations multiples, le Conseil suspend les procédures quant à la référence au chef 1a) à ces deux articles.

**Question ii)** L'intimé a-t-il omis de s'appuyer sur les données du marché de référence approprié dans l'application de la méthode du coût?

[40] Dans la section « méthode du coût », l'intimé établit la valeur du terrain de l'immeuble sujet à 3,30 \$ le pied carré (p.c.) sans expliquer comment il est parvenu à cette évaluation.

[41] Toutefois, dans la section « méthode de parité », l'intimé fait état de terrains industriels vendus ou à vendre dans la région de la Rive-Sud de Montréal. Ces terrains ont été vendus ou sont à vendre pour un prix variant entre 2,80 \$ et 9,00 \$ le p.c.

[42] L'intimé témoigne que le zonage de l'immeuble sujet est d'industriel lourd, ce qui représente une plus-value, car cela autorise un usage plus permissif que l'industriel léger. Il ajoute qu'il n'y a plus d'autre terrain à vendre dans le parc industriel Ludger Simard et que la main-d'œuvre de la région est formée pour travailler dans l'industriel lourd.

[43] Conformément à la Règle 1.2 Élément 12 A) 1. des *Normes de pratique*, l'évaluateur qui procède à une évaluation selon la méthode du coût est requis de recueillir, vérifier et comparer les données du marché de référence approprié.

[44] L'expert explique cette *Norme de pratique* qui signifie que lorsque l'évaluateur applique la méthode du coût, il doit s'appuyer sur les données du marché de référence approprié. Pour ce faire, l'évaluateur doit utiliser des données pertinentes. Il considère que l'intimé n'a pas satisfait aux règles de l'art en présentant dans son rapport comme comparables, des terrains vendus et à vendre dans des localités situées à une cinquantaine de kilomètres et plus de l'immeuble sujet, ne présentant aucune localisation riveraine et n'ayant pas les mêmes caractéristiques.

[45] Selon l'expert, pour être utilisées comme données du marché de référence approprié, les parcelles vendues doivent se trouver à faible distance de l'immeuble à évaluer et présenter le moins possible de disparités avec celui-ci. L'évaluateur qui procède à une évaluation selon la méthode du coût est requis de recueillir, vérifier et comparer les données du marché de référence approprié conformément à la Règle 1.2 Élément 12 A) 1. des *Normes de pratique*.

[46] Le Conseil constate que l'intimé fait référence à des terrains qui sont situés à grande distance de l'immeuble sujet. Ils sont généralement d'une superficie plus petite et il n'y a pas d'analyse dans son rapport pour expliquer ses choix. L'intimé ne fait qu'énoncer qu'il s'agit de terrains vendus ou à vendre dans la région de la Rive-Sud de

Montréal en ajoutant qu'ils ne sont pas accessibles par voie navigable et que l'usage industriel lourd n'est pas autorisé pour tous les terrains.

[47] Le Conseil juge l'intimé coupable du manquement reproché au Chef 1b) alors qu'il a établi la valeur du terrain de façon arbitraire et sans s'appuyer sur les données du marché de référence approprié.

[48] Le Conseil retient aussi l'article 4 du *Code de déontologie* comme disposition de rattachement la plus appropriée, car l'intimé n'a pas respecté les *Normes de pratique* et les règles de l'art en procédant à une évaluation selon la méthode du coût sans s'appuyer sur les données du marché de référence approprié.

[49] De plus, le Conseil juge aussi l'intimé coupable d'avoir contrevenu au Chef 1b), aux articles 2 et 40 du *Code de déontologie*, car respectivement il n'a pas fourni un service professionnel et n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits. Toutefois, en conformité de la règle prohibant les condamnations multiples, le Conseil suspend les procédures quant à la référence au chef 1b) à ces deux articles.

**Question iii)** L'intimé a-t-il omis, sans raison valable, d'appliquer la méthode de parité ou de comparaison?

[50] Lorsqu'il procède à la méthode de comparaison ou de parité, l'évaluateur doit recueillir, vérifier et comparer les données du marché de référence approprié, conformément à la Règle 1.2 Élément 12 C) 1) des *Normes de pratique*. L'évaluateur doit retenir et analyser les ventes les plus pertinentes et s'assurer qu'elles répondent aux conditions de la valeur marchande.

[51] Comme le Conseil l'a déterminé à la question ii) ci-dessus, l'intimé n'a pas établi les données du marché de référence approprié pour la méthode du coût et cette conclusion s'applique aussi à la méthode de comparaison ou de parité. Toutefois, le chef

1 c) est distinct du chef 1b) en ce que le plaignant reproche à l'intimé d'avoir omis sans raison valable, d'appliquer la méthode de comparaison.

[52] L'intimé explique que l'immeuble sujet est presque unique. Selon lui, les *Normes de pratique* ne doivent pas empêcher de procéder à l'évaluation selon sa connaissance du milieu et sa longue expérience dans la région. Il n'y a pas de vente d'immeubles industriels comparables dans la région de Sorel-Tracy en superficie et ayant les mêmes caractéristiques tels que la superficie du terrain et son potentiel portuaire.

[53] C'est pourquoi il écrit dans son rapport d'évaluation qu'il faudrait procéder à un ajustement de 1 000 000 \$ pour trois immeubles vendus en 2011-2012 dans la région de Sorel-Tracy

[54] Selon l'expert, un ajustement d'un tel montant est très singulier et perd beaucoup de crédibilité en regard du prix de vente du terrain. L'intimé reconnaît que l'évaluation perd sa fiabilité par l'ajustement.

[55] L'intimé ajoute qu'il a choisi pour son rapport des terrains industriels dans la région de la Rive-Sud de Montréal, car il n'y avait pas de terrains de 300 000 p.c. dans la région de Sorel-Tracy.

[56] Selon l'expert, les terrains retenus par l'intimé sont tout à fait inappropriés. De plus, il n'y a aucune analyse pour amener à une comparaison. Les terrains sélectionnés sont situés à Beloeil, Varennes, Boucherville, Chambly et dans le Vieux Longueuil. Par ailleurs, l'intimé y note qu'ils ne sont pas accessibles par voie navigable et que l'usage industriel lourd n'est pas autorisé pour la plupart de ceux-ci.

[57] Le Conseil note au rapport d'évaluation de M. Gauthier, qu'un marché de référence approprié est pourtant établi avec des comparables pour la zone industrielle de Sorel-Tracy. La valeur des terrains se situe entre 1,00 \$ et 1,50 \$ le p.c. Certains de ces terrains ont plus de 300 000 p.c., comme au rapport de l'intimé. De plus, deux propriétés ont les

caractéristiques singulières de l'immeuble sujet, soit industriel lourd presque voisine de l'immeuble sujet et l'autre riveraine.

[58] Par ailleurs, Mme Stéphanie Roy, gestionnaire de la SPIST indique que cette société offre en vente des terrains à 1,50 \$ le p.c à Sorel-Tracy. Toutefois, les terrains offerts maintenant sont dans un autre secteur, car il ne reste plus de terrain à vendre dans le parc industriel Ludger Simard.

[59] Le Conseil retient des commentaires de l'expert que l'intimé n'a pas respecté les règles de l'art en ne sélectionnant pas des comparables dans le marché de référence approprié. Selon ce dernier, les propriétés à plus de 50 km de l'immeuble sujet sélectionnées par l'intimé sont en dehors du marché de référence approprié.

[60] Le Conseil juge l'intimé coupable du manquement reproché au Chef 1c) alors qu'il a omis, sans raison valable, d'appliquer la méthode de comparaison ou de parité.

[61] Le Conseil retient aussi l'article 4 du *Code de déontologie* comme disposition de rattachement la plus appropriée, car l'intimé n'a pas respecté les *Normes de pratique* et les règles de l'art en présentant comme comparables, des terrains vendus et à vendre dans des localités situées à une cinquantaine de kilomètres et plus de l'immeuble sujet.

[62] De plus, le Conseil juge aussi l'intimé coupable d'avoir contrevenu au Chef 1b), aux articles 2 et 40 du *Code de déontologie*, car respectivement il n'a pas fourni un service professionnel et n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits. Toutefois, en conformité de la règle prohibant les condamnations multiples, le Conseil suspend les procédures quant à la référence au chef 1b) à ces deux articles.

**Question iv)** L'intimé s'est-il fondé sur un projet de crédit-bail non signé et sans vérifier ou le comparer aux données du marché?

[63] Selon la Règle 1.2 Élément 12 B) 1 et 2) des *Normes de pratique*, lorsqu'il procède à l'évaluation selon la méthode du revenu, l'évaluateur doit recueillir, analyser et

comparer les données économiques relatives à la propriété et vérifier si ces données économiques sont conformes aux *Normes de pratique* et données du marché ainsi que justifier tout écart, le cas échéant.

[64] L'intimé reconnaît qu'il s'est fondé uniquement sur le projet de crédit-bail pour appliquer la méthode du revenu. Il explique cependant que le loyer mensuel incluait le terrain, qui pouvait servir à l'entreposage, et non seulement le bâtiment. Il ajoute que les données du marché sur le crédit-bail ne sont pas publiques et que Alstom Transport Inc. refusait de rendre publiques les modalités de son bail avec la SPIST.

[65] L'expert constate que l'intimé procède à l'évaluation selon la méthode du revenu en s'appuyant sur le projet de crédit-bail non signé et non daté sans comparer ou le vérifier avec les données du marché.

[66] Le Conseil retient le témoignage de l'expert qui considère qu'il s'agit d'un exercice théorique où est actualisé un projet de paiement périodique qui n'est pas appuyé sur aucune donnée du marché. Cet exercice ne conduit pas à la valeur marchande, mais plutôt à la valeur de l'exercice financier.

[67] Le Conseil juge l'intimé coupable du manquement reproché au Chef 1d) alors qu'il s'est fondé sur un projet de crédit-bail non signé, sans recueillir, analyser et comparer les données économiques ou les vérifier pour voir si elles étaient conformes aux données du marché.

[68] Le Conseil retient aussi l'article 4 du Code de déontologie comme disposition de rattachement la plus appropriée, car l'intimé n'a pas respecté les *Normes de pratique* et les règles de l'art en établissant la valeur marchande sur la base d'un projet de crédit-bail qui n'est pas par ailleurs soutenu par des données comparables du marché.

[69] De plus, le Conseil juge aussi l'intimé coupable d'avoir contrevenu au Chef 1d), aux articles 2 et 40 du *Code de déontologie*, car respectivement il n'a pas fourni un

service professionnel et il n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits. Toutefois, en conformité de la règle prohibant les condamnations multiples, le Conseil suspend les procédures quant à la référence au chef 1d) à ces deux articles.

**Question v)** L'intimé a-t-il négligé de signer l'attestation du rapport d'évaluation?

[70] Selon la Règle 2.3 Élément 12 des *Normes de pratique*, tout rapport d'évaluation écrit visant un immeuble doit inclure une attestation datée et signée par l'évaluateur.

[71] L'expert explique que cette règle est coercitive et que l'attestation contenue au rapport d'évaluation de l'intimé n'est pas signée.

[72] Le plaignant a produit en preuve le rapport d'évaluation tel qu'il lui a été transmis par l'intimé.

[73] L'intimé témoigne qu'il signe seulement la copie du rapport d'évaluation remise au client. Il explique qu'il a transmis au plaignant sa copie de bureau qui elle n'est pas signée.

[74] Le plaignant plaide que si c'était le cas, l'intimé avait le loisir de faire témoigner M. Beaudoin en lui enjoignant d'apporter sa copie du rapport. L'intimé plaide à son tour que le plaignant pouvait aussi demander à M. Pépin d'apporter sa copie du rapport à l'audition.

[75] Le Conseil a revu la preuve au dossier et constate que lors de l'enquête du plaignant, l'intimé a attesté qu'il lui transmettait une copie conforme et intégrale du dossier original de l'évaluation de l'immeuble sujet. La signature de l'intimé est apposée clairement sur la page frontispice du rapport d'évaluation.

[76] Le Conseil retient que la signature de l'intimé se retrouve sur la page frontispice du rapport transmis au plaignant alors qu'il témoigne qu'il a transmis une copie de bureau non signée.

[77] Le Conseil constate aussi que l'attestation requise se retrouve à la page II du rapport ayant pour titre « Certification », mais qu'elle n'est pas signée et ne contient pas de bloc de signature avec la date de signature afin que l'intimé puisse le signer et le dater.

[78] Le Conseil estime que la simple affirmation de l'intimé que la copie du rapport remis à M. Beaudoin était signée n'est pas suffisante compte tenu de la preuve avancée par le plaignant. L'intimé détient toute l'information sur sa façon de procéder à la signature de rapport d'évaluation incluant la page d'attestation et était en mesure de présenter une preuve complète pour le démontrer si c'était le cas. En l'absence de preuve contraire, le Tribunal rend sa décision sur la base de la preuve prépondérante.

[79] Le Conseil est d'avis que la signature de l'intimé sur la page frontispice ainsi que l'absence de bloc de signature à la page II du rapport, démontre clairement et de façon convaincante qu'il a transmis une copie conforme et intégrale du rapport d'évaluation signée telle que remise à M. Beaudoin et que la page d'attestation n'était pas signée.

[80] Pour toutes ses raisons, le Conseil juge l'intimé coupable du manquement reproché au Chef 1e) alors qu'il n'a pas signé l'attestation requise du rapport d'évaluation.

[81] Le Conseil retient aussi l'article 4 du *Code de déontologie* comme disposition de rattachement la plus appropriée, car l'intimé n'a pas respecté les *Normes de pratique* et les règles de l'art en ne signant pas l'attestation requise.

[82] De plus, le Conseil juge aussi l'intimé coupable d'avoir contrevenu à l'article 41 du *Code de déontologie*, car il n'a pas présenté son rapport selon les *Normes de pratique* généralement reconnues en omettant de signer l'attestation. Toutefois, en conformité de la règle prohibant les condamnations multiples, le Conseil suspend les procédures quant à la référence au chef 1e) à cet article.

**Question vi)** L'intimé a-t-il manqué de remplir le mandat d'évaluer la valeur marchande de l'immeuble sujet tel que confié par le client?

[83] Selon l'intimé, le terrain est unique et sans comparable ayant les mêmes caractéristiques. Il reconnaît en contre-interrogatoire que si on enlève le projet de crédit-bail, il n'y a pas de rapport d'évaluation.

[84] Ainsi, l'intimé conclut le rapport d'évaluation en y indiquant que la valeur marchande de l'immeuble sujet est 1 190 000 \$ sous réserve que le crédit-bail soit respecté et que le loyer soit payé.

[85] L'expert explique que selon les *Normes de pratique* décrites précédemment, l'intimé devait établir un lien avec le marché pour évaluer la valeur marchande de l'immeuble sujet. Ce qu'il n'a pas fait, pour aucune des méthodes employées notamment en se basant sur un projet de crédit-bail sans vérifier les données du marché.

[86] Le Conseil estime qu'il n'est pas nécessaire de répéter l'analyse pour chacun des manquements reprochés. L'analyse est concluante et démontre amplement que l'intimé n'a pas établi la valeur marchande de l'immeuble sujet.

[87] Conséquemment, Le Conseil juge l'intimé coupable du manquement reproché au Chef 1f) alors qu'il n'a pas rempli le mandat d'évaluer la valeur marchande de l'immeuble sujet tel que confié par le client.

[88] Le Conseil retient aussi l'article 4 du *Code de déontologie* comme disposition de rattachement la plus appropriée, car l'intimé n'a pas respecté les *Normes de pratique* et les règles de l'art en présentant comme comparables, des terrains vendus et à vendre dans des localités situées à une cinquantaine de kilomètres et plus de l'immeuble sujet.

[89] De plus, le Conseil juge aussi l'intimé coupable d'avoir contrevenu au Chef 1f), aux articles 2 et 40 du *Code de déontologie*, car respectivement il n'a pas fourni un service professionnel et n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits. Toutefois, en conformité de la règle prohibant les condamnations multiples, le Conseil suspend les procédures quant à la référence au chef 1f) à ces deux articles.

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT :**

**DÉCLARE** l'intimé coupable de l'infraction reprochée au chef 1 a) b) c) d) e) f) de la plainte en vertu de l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

**PRONONCE** la suspension conditionnelle des procédures quant au renvoi au chef 1 a) b) c) d) f) aux articles 2 et 40 ; ainsi qu'au chef 1 e) à l'article 41 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

**CONVOQUE** les parties pour procéder à l'audition sur sanction à une date à être fixée par le greffe.



---

Me GUY GIGUERE  
Président



---

Mme ALISON K. CHAVE, É.A.  
Membre



---

Mme ANNIE LABBÉ, É.A.  
Membre

Me François Montfils, *Therrien Couture Avocats S.E.N.C.R.L*  
Procureur du plaignant

Me Jean R. Prince, *JEAN R. PRINCE AVOCAT*  
Procureur de l'intimé

Dates d'audience : les 10 et 11 février 2016