CONSEIL DE DISCIPLINE

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : **18-2015-063**

DATE : 20 MAI 2016

LE CONSEIL :	**Me LYDIA MILAZZO**	Président
	M. JEAN-PIERRE GAGNON, É.A.	Membre
	MME CAROLINE BERNARD, É.A.	Membre

DENIS SAVOIE, ès qualités de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Plaignant

c.

CARMIN GENEST, évaluateur agréé

Intimé

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

[1] Le Conseil s'est réuni pour entendre la plainte déposée par le plaignant, M. Denis Savoie en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, contre l'intimé, M. Carmin Genest.

[2] Les parties sont présentes et représentées chacune par procureur. Par contre, l'intimé et son procureur étant à Québec, ces derniers ont participé à l'audition par visio-conférence.

[3] Au début de l'audience, le plaignant présente une requête verbale pour permission d'amender la plainte afin d'enlever les mots « à l'emploi de la Société Yvon Poulin et associés inc. » au 1er alinéa du chef 1, ainsi que pour retirer les chefs 1 a), 2 a), et 2 b) de la plainte, et ce, pour faute de preuve.

[4] Le Conseil autorise l'amendement de sorte que la plainte amendée se lit ainsi :

> « Je, soussigné, **DENIS SAVOIE**, ès qualités de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, affirme solennellement et déclare que j'ai des motifs raisonnables de croire que l'intimé, alors qu'il était régulièrement inscrit au Tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, a commis les infractions suivantes :
>
> 1. À Québec, vers le mois de juillet 2013, dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation portant sur un immeuble situé au 7930 (unité # 201), boulevard de l'Ormière, à Québec, et ce, aux fins de financement, l'intimé (...) :
>
> a) (...)
>
> b) n'a appliqué que la méthode de comparaison fondée uniquement sur le prix prévu à des promesses d'achat, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ;
>
> c) dans l'application de la méthode de comparaison, a ignoré des transactions pertinentes intervenues dans le même immeuble, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ;
>
> 2. (...)

[5] Les parties informent le Conseil que l'intimé souhaite enregistrer un plaidoyer de culpabilité à l'égard des chefs 1 b) et 1 c) de la plainte amendée. De plus, elles ont l'intention de présenter des recommandations conjointes sur sanction.

[6] Le plaignant dépose l'attestation du statut de l'intimé démontrant qu'il était membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre) au moment de la commission des infractions faisant l'objet de la plainte amendée.

[7] Les parties demandent au Conseil de retenir l'article 2 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Code de déontologie)* comme disposition de rattachement à l'égard des deux chefs d'infraction.

[8] Après s'être assuré que le plaidoyer de culpabilité enregistré par l'intimé est fait de façon libre et volontaire et que ce dernier est conscient que le Conseil n'est pas lié par les recommandations conjointes, le Conseil le déclare, séance tenante, unanimement, coupable des infractions aux chefs 1 b) et 1 c) de la plainte amendée, et ce, en vertu de l'article 2 du *Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*[1].

[9] En application de la règle interdisant les condamnations multiples énoncées dans l'arrêt *Kienapple*[2] de la Cour suprême, le Conseil prononce la suspension conditionnelle des procédures quant au renvois aux articles 4 et 40 du *Code de déontologie*.

[10] Les parties se disent prêtes à procéder immédiatement à l'audience sur sanctions. Elles présentent les recommandations conjointes suivantes :

Chef 1 b) : amende de 3 500 $;
Chef 1 c) : amende de 3 500 $;

---

[1] R.L.R.Q c. C-26, r 123.
[2] *Kienapple c. R*, [1975] 1, RCS 729, 1974 CanLII 14 (CSC).

Le paiement des 3/5 des débours par l'intimé.

QUESTION EN LITIGE

1. **Le conseil doit-il suivre les recommandations conjointes sur sanction dans les circonstances du présent dossier?**

CONTEXTE

[11] L'intimé est inscrit au tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre) depuis le 11 avril 1970, et ce, sans interruption.

[12] Suivant un mandat confié par la firme Yvon Poulin & ass. Inc. (Poulin Inc.), l'intimé prépare un rapport d'évaluation d'une unité de condominiums située au 7930, boul. de l'Ormière à Québec, à des fins d'obtention d'un financement hypothécaire auprès de la Banque Royale du Canada (la Banque).

[13] L'immeuble contient quatre unités neuves dont la construction s'est terminée au début de l'année 2013.

[14] Le rapport d'évaluation de l'intimé est daté du 4 juillet 2013 et porte sur l'unité #201. L'intimé applique la méthode de comparaison pour arriver à une estimation de sa valeur à 235 000 $. Ce rapport n'est pas signé.

[15] L'intimé fonde son évaluation sur trois comparables, soit les unités 203, 205 et 207, situées dans le même immeuble. Ainsi, le rapport d'évaluation fait référence à trois *ventes* à un prix de 235 000 $ chacune.

[16] Le ou vers le 2 août 2013, la firme d'évaluateurs agréés Aubert, Sylvain et associés Inc. (Aubert) est mandatée par Nationwide Appraisal Services Inc (NAS) pour effectuer l'évaluation de la même unité de condominiums, soit l'unité 201, NAS étant un client de la Banque.

[17] Aubert estime la valeur de l'unité 201 à 200 000 $, soit une valeur inférieure de 35 000 $, par rapport à l'évaluation de l'intimé. Ce rapport se fonde sur des ventes exécutées dans le même immeuble.

[18] Lorsqu'Aubert obtient copie du rapport d'évaluation de l'intimé, il découvre que les trois ventes utilisées comme comparables ne sont pas des ventes, mais plutôt des promesses d'achat acceptées.

[19] Aubert apprend, de plus, que Frédéric Poulin, directeur général de Poulin Inc., est le président et l'un des actionnaires d'Habitations FPG Inc. (FPG), soit le promoteur/constructeur du projet de condominiums situé au 7930, boul. de l'Ormière de la ville de Québec.

[20] Aubert découvre aussi que l'unité faisant l'objet du rapport d'évaluation de l'intimé a été vendue par FPG le 5 juillet 2013 à Gestion St-Félix pour une somme de 150 000 $. Le bureau de cet acheteur est situé dans le même édifice que Poulin Inc.. De plus, le 2^{e} actionnaire de FPG est la compagnie Capital Transit, dont le président et

actionnaire est M. Pierre Papillon, lequel est aussi actionnaire de l'acheteur, Gestion St-Félix.

[21] Le ou vers le 15 août 2013, Aubert soumet une demande d'enquête contre l'intimé.

[22] Lors de l'enquête menée par le syndic de l'Ordre, l'intimé soumet que le rapport d'évaluation, daté du 13 juillet 2013, n'était qu'un brouillon n'ayant aucune valeur légale. Il confirme que les trois comparables mentionnés au rapport d'évaluation sont des offres d'achat dont les contrats notariés devaient être signés dans les prochaines semaines. Il envoie aussi un rapport d'évaluation corrigé daté le 15 juillet 2013, lequel arrive à la même conclusion quant à la valeur de l'unité 201, soit 235 000 $, et ce, en se basant sur les mêmes comparables.

[23] L'intimé soumet aussi au Syndic trois autres comparables situés dans d'autres immeubles pour supporter sa conclusion à l'égard de l'évaluation au montant de 235 000 $ par rapport à l'unité 201.

[24] Finalement, l'intimé souligne que ce projet de rapport d'évaluation a circulé sans son autorisation et à son insu. Cette prétention est corroborée par M. Papillon, représentant de Transit Capital, lequel a signé deux affidavits déposé en preuve par le plaignant. M. Papillon affirme qu'il a obtenu une copie du projet non-signé, à l'insu de l'intimé, simplement pour « avoir une idée », vu qu'une de ses compagnies devait acquérir une des unités de condos dans l'immeuble. Par la suite, ce projet de rapport d'évaluation aurait été remis directement à Aubert par un autre représentant de Transit Capital, et ce, toujours à l'insu de l'intimé.

[25] Selon l'intimé, le rapport final n'a pas été signé par lui, mais par M. Poulin.

[26] Il exprime ses regrets et dit avoir bien appris de quelle manière et dans quelles circonstances des promesses d'achats peuvent servir de comparables lors d'une évaluation.

ANALYSE

Le conseil doit-il suivre les recommandations conjointes sur sanction dans les circonstances du présent dossier?

Le droit

[27] Les paramètres qui doivent guider un Conseil de discipline en présence d'une suggestion conjointe sur sanction sont bien établis dans la jurisprudence : bien que le Conseil ne soit pas lié par la suggestion conjointe, il n'y a pas lieu de l'écarter à moins qu'elle soit déraisonnable, contraire à l'intérêt public, inadéquate ou de nature à déconsidérer la justice, dans la mesure où elle s'inscrit dans le spectre des sanctions imposées en semblable matière[3].

[28] À cette fin, le Conseil juge utile de citer l'extrait suivant, devenu classique, de l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*[4], dans lequel la Cour d'appel résume les critères qui doivent être appliqués lors de l'établissement d'une sanction :

> « [38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants: au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de

---

[3] *Gauthier c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2013 QC TP 82189 (CanLII); *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5 (CanLII); *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel des) c. Ungureanu*, 2014 QCTP 20 (CanLII).

[4] 2003 CanLII, 32934 (QC CA), paragr. 38 et 39.

> 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 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et *R. c. Burns*, 1994 CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).
>
> [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. »
>
> [Nos soulignements]

[29] Finalement, la sanction ne vise pas à punir le professionnel, mais à corriger un comportement fautif tout en s'assurant que la protection du public n'est pas compromise[5].

Les chefs 1 b) et c) de la plainte amendée

[30] La plainte, telle qu'amendée, limite les reproches à l'égard de l'intimé au fait d'avoir appliqué la méthode de comparaison dans son évaluation de l'unité 201 en se basant uniquement sur des prix prévus à des promesses d'achat et d'avoir ignoré les transactions pertinentes intervenues dans le même immeuble, le tout en contravention de l'article 2 du *Code de déontologie*.

[31] L'intimé est déclaré coupable en vertu de l'article 2 du *Code de déontologie,* lequel se lit ainsi :

---

[5] *Pigeon,* supra note 4.

L'évaluateur doit s'acquitter de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité.

Il doit fournir des services professionnels de qualité.

D. 1282-2000, a. 2.

[32] L'Ordre a fourni à ses membres des normes de pratique professionnelle écrites pour l'exercice de la profession d'évaluateurs agréés[6] (les normes). La première norme concerne l'acte d'évaluation d'un bien immobilier et établit une liste de règles à suivre, dont la règle 1.2 intitulée : « La substance de l'évaluation d'un immeuble. » L'élément 12 de cette règle traite spécifiquement des méthodes et techniques d'évaluation d'immeuble précisant qu'une évaluation doit recourir aux méthodes reconnues en évaluation. La partie pertinente de la sous-section C s'applique au cas sous étude et se lit ainsi :

C) Méthode de comparaison (parité) :

S'il y a lieu de procéder à une évaluation d'immeuble à partir de la méthode de comparaison, l'évaluateur doit :

1. Recueillir, vérifier et comparer les données du marché de référence approprié. L'évaluateur doit retenir et analyser les ventes les plus pertinentes et s'assurer qu'elles répondent aux conditions de la valeur marchande;

2. Analyser et tenir compte des prix de vente récents de l'immeuble à évaluer, dans la mesure où ceux-ci répondent aux conditions de la valeur marchande et nécessitent un minimum de rajustements;

3. Analyser et tenir compte des offres d'achat acceptées, des montants des options, des prix demandés si ces informations sont récentes et disponibles, mais à titre de confirmation d'une ou plusieurs indications de valeur de l'immeuble provenant des méthodes traditionnelles d'évaluation;

4. Procéder aux rajustements des éléments de comparaison pertinents en regard du marché, notamment :
   - nature des droits transférés;
   - les termes de financement;
   - les conditions du marché;

---

[6] Les normes de pratique professionnelle de l'OEAQ, 1998.

- l'emplacement et le voisinage;
- les caractéristiques physiques et économiques.

(nos soulignements)

[33] Ainsi, l'intimé pouvait tenir compte des offres d'achat seulement à titre de confirmation d'une ou de plusieurs indications de valeur de l'immeuble provenant des méthodes traditionnelles d'évaluation.

[34] Les faits et circonstances du présent dossier démontrent clairement que cette norme n'a pas été respectée par l'intimé.

[35] Le rapport d'évaluation corrigé contient substantiellement les mêmes informations sauf que les dates de vente sont remplacées par les dates des promesses d'achat.

[36] Lors de l'enquête menée par le plaignant, l'intimé explique que les ventes reliées aux promesses d'achat n'avaient pas encore eu lieu vu la publication d'hypothèques légales au registre foncier.

[37] Or dans les faits, ces unités font l'objet de vente à des prix nettement inférieurs aux montants indiqués dans les promesses d'achat sur lesquelles l'intimé s'est fié dans son rapport d'évaluation. L'unité 203 fait l'objet d'une vente sous contrôle de justice publiée le 12 février 2015 au montant de 95 000 $. L'unité 205 est vendue à un acheteur, autre que celui mentionné dans la promesse d'achat utilisée par l'intimé, pour une somme de 155 686.02 $, et ce, en date du 26 février 2015. Finalement, l'unité 207 fait l'objet d'une vente le 11 décembre 2014 au montant de 170 737.88 $.

[38] Ces ventes illustrent bien le risque associé à l'utilisation des promesses d'achat pour fins d'évaluation d'un immeuble utilisant la méthode de la comparaison, d'où la nécessité de respecter les normes prescrites par l'Ordre.

[39] Dans un tableau fourni au Syndic, l'intimé dresse une liste des transactions effectuées relativement à d'autres unités dans l'immeuble, et explique le « rejet » de ces transactions dans son analyse sur la base qu'il s'agissait de transactions impliquant des « personnes liées », soit des amis ou des membres de Poulin Inc..

[40] Par contre, il retient la promesse d'achat pour l'unité 205 dans son rapport d'évaluation, dont l'acheteur est Poulin Inc. Il en est de même pour l'offre d'achat liée à l'unité 207 présentée par Gestion El-Lo Inc. qui serait une compagnie « liée » au vendeur.

[41] Par ailleurs, des ventes effectuées pour des unités situées dans l'immeuble en question n'ont pas été retenues à cause de leur emplacement au sous-sol, alors que selon les règles de l'art, ces ventes auraient pu être retenues en faisant certains ajustements.

[42] Les infractions commises par l'intimé sont graves et se situent au cœur de la profession d'évaluateur agréé, en fait, c'est l'essence même de cette profession qui est visée par la plainte.

[43] En l'espace d'un mois, la Banque a reçu deux rapports d'évaluation concernant la même unité de condominium pour des montants de 200 000 $ et 235 000 $, respectivement.

[44] C'est justement sur les évaluations émises par des évaluateurs agrées professionnels que les clients et les tierces parties vont se fonder pour soit acheter, financer ou vendre une propriété. L'importance à être attribuée à ces tâches ne peut être aucunement minimisée.

[45] Les conséquences pour le public se situent au niveau de la confiance que ce public peut avoir dans la profession d'évaluateur agréé.

[46] L'image de la profession est certainement ternie par les gestes de l'intimé, ainsi que par les circonstances entourant la commission de cette infraction.

[47] Par ailleurs, le Conseil prend en considération que la plainte vise un seul rapport, non signé par l'intimé, et circulé, selon la preuve, à son insu.

[48] De plus, l'intimé, selon la preuve présentée, n'était pas impliqué personnellement dans les transactions affectant l'immeuble en question. La preuve ne démontre pas non plus que l'intimé ait tiré un bénéfice personnel de ces transactions. D'ailleurs les chefs d'infraction reliés au conflit d'intérêt ont été retirés de la plainte.

[49] Comme facteur subjectif, le Conseil retient que l'intimé a plaidé coupable et a collaboré à l'enquête. L'intimé reconnait aussi ses erreurs dans la rédaction de son rapport d'évaluation.

[50] De plus, l'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire, et ce, en plus de 35 ans de carrière.

[51] Le plaignant se dit inquiet à l'égard du risque de récidive. L'expérience de l'intimé rend ses manquements plus inquiétants, la méthode de comparaison étant quand même la méthode la plus courante. Le plaignant soumet que l'intimé n'a manifestement pas maitrisé cette méthode, mais ajoute aussi : « ou bien, il était à la recherche d'un résultat particulier ».

[52] Cependant, à la demande du Conseil, le plaignant précise que selon la preuve, la faute de l'intimé en vertu de l'article 2 du *Code de déontologie* devrait être examinée sous l'angle de la compétence plutôt que de l'intégrité et la recommandation conjointe évaluée en conséquence.

[53] Le Conseil doit s'en remettre à la preuve, telle que présentée et la plainte, telle qu'amendée.

Les autorités soumises

[54] Dans l'affaire *Tardif* [7], le syndic reproche à l'intimé de ne pas avoir respecté les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art dans la préparation d'un rapport d'évaluation, contrevenant ainsi à l'article 4 du *Code de déontologie.* Plusieurs manquements sont regroupés sous un seul chef pour un montant total de 3 000 $ d'amende. Le professionnel avait démissionné de l'Ordre faisant en sorte que le Conseil considérait qu'il n'y avait pas risque de récidive.

[55] Dans l'affaire *Sansfaçon*[8], l'intimé fait l'objet de huit chefs d'infraction pour deux rapports d'évaluation émis dans deux années différentes à l'égard du même immeuble, avec un écart de valeur d'un million de dollars, et ce, sans justification raisonnable. L'intimé dans cette décision était en fin de carrière et avait effectivement cessé d'exercer. Il s'est vu imposer une amende de 1 000 $ sur chacun des chefs reliés à l'omission de tenir compte de certaines ventes et d'avoir, de façon non justifiable, tenu compte d'autres ventes (chefs 1 à 7). Il est condamné à une amende de 3 000 $ pour le chef 8 concernant l'écart entre les valeurs attribuées.

[56] Selon le plaignant, les infractions commises par l'intimé dans le présent dossier doivent se comparer aux chefs d'infraction 1 à 7, pour lesquels l'intimé *Sansfaçon* s'est vu imposer une amende de 1 000 $ par chef.

[57] Le plaignant soumet que l'enjeu par rapport au risque de récidive n'est pas le même dans les causes précitées, le risque de récidive associé à l'intimé étant plus

---

[7] 2007, CanLII 81506 (QC OEAQ).
[8] *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Sansfaçon*, 2015 CanLII 20906 (QC OEAQ).

élevé. Cela justifierait l'imposition d'une amende de 3 500 $ par chef, même s'il s'agit d'une première infraction.

Conclusion

[58] Le Conseil réitère que la sanction ne vise pas à punir le professionnel, mais à corriger un comportement fautif dans le but ultime de protéger le public.

[59] Le Conseil doit évaluer les sanctions proposées comme recommandations conjointes au sens de l'arrêt *Chan* du Tribunal des Professions[9].

[60] Examinées dans le contexte de la plainte telle qu'amendée, de la preuve présentée et des représentations des parties, les sanctions suggérées de façon conjointe ne sont pas déraisonnables ou de nature à déconsidérer la justice, celles-ci s'inscrivant dans le spectre des sanctions imposées en semblable matière.

[61] À la lumière de ce qui précède, le montant total de la sanction rencontre les objectifs de protection du public, de dissuasion à l'égard de l'intimé et d'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession.

[62] Le Conseil considère aussi que la répartition des frais, telle que suggérée dans les recommandations conjointes, est raisonnable compte tenu du retrait par le plaignant de trois chefs de la plainte.

---

[9] Précité note 3.

DÉCISION

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT, SÉANCE TENANTE, LE 27 JANVIER 2016 :

A DÉCLARÉ, monsieur Carmin Genest, coupable, du chef 1 b) à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 2 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.*

A DÉCLARÉ, monsieur Carmin Genest, coupable du chef 1 c) à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 2 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.*

A PRONONCÉ la suspension conditionnelle des procédures quant aux renvois aux articles 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.*

A AUTORISÉ le retrait des chefs d'infraction 1a), 2a) et 2b) de la plainte disciplinaire.

ET CE JOUR :

IMPOSE à monsieur Carmin Genest, sous le chef 1 b), une amende de 3 500 $.

IMPOSE à monsieur Carmin Genest, sous le chef 1 c), une amende de 3 500 $.

COMDAMNE, monsieur Carmin Genest, au paiement de 3/5 des déboursés.

Me Lydia Milazzo, présidente

M. Jean-Pierre Gagnon, É.A., membre

Mme Caroline Bernard, É.A., membre

Me François Montfils
Procureur du plaignant

Me Carl Huard
Procureur de l'intimé

Date d'audience : 27 janvier 2016