

CONSEIL DE DISCIPLINE
ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2017-066

DATE :

LE CONSEIL :	M ^e ISABELLE DUBUC	Présidente
	M ^{me} ANNIE LABBÉ, É.A.	Membre
	M ^{me} CAROLINE BERNARD, É.A.	Membre

PIERRE TURCOTTE, évaluateur agréé, ès qualités de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Partie plaignante

c.

JEAN-LOUIS HANNIS, évaluateur agréé

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

[1] Monsieur Jean-Louis Hannis (l'intimé) accepte et exécute un mandat d'évaluation d'un immeuble situé en zone agricole et émet son rapport d'évaluation sans connaître les particularités du domaine agricole.

[2] M. Pierre Turcotte (le plaignant), syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre), dépose une plainte disciplinaire à l'encontre de l'intimé, le 26 septembre 2017.

[3] En début d'audience, les parties informent le Conseil que l'intimé a l'intention d'enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur les deux chefs de la plainte et qu'elles suggéreront conjointement une sanction. L'attestation de membre de l'Ordre¹ et un document intitulé *Recommandations communes sur sanction*, préparé et signé par les parties, sont déposés.

[4] Après s'être assuré auprès de l'intimé que son plaidoyer est libre et volontaire, et qu'il comprend que le Conseil n'est pas lié par les recommandations conjointes sur sanction, le Conseil le déclare coupable, séance tenante, des chefs d'infraction, tel que décrit au dispositif de la présente décision.

[5] La plainte, par laquelle l'intimé est déclaré coupable, est ainsi libellée :

1. À Trois-Rivières, vers le mois de septembre 2015, l'intimé n'a pas tenu compte des limites de ses aptitudes et de ses connaissances en acceptant de procéder à la préparation d'un rapport d'évaluation portant sur la valeur marchande d'une propriété située en zone agricole (1905, rang St-Mathieu à Shawinigan-Sud), contrevenant ainsi à l'article 5 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et se rendant passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions*;
2. À Trois-Rivières, le ou vers le 2 octobre 2015, dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation portant sur la valeur marchande d'une propriété située en zone agricole (1905, rang St-Mathieu à Shawinigan-Sud), l'intimé n'a pas respecté les normes de pratique professionnelle et les règles de l'art de la profession, notamment en ne tenant pas compte des particularités du milieu agricole et des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, en décrivant de manière incomplète l'immeuble sujet et son secteur et en n'effectuant pas d'analyse des ventes comparables retenues, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et se rendant passible des sanctions prévues à l'article 156 du Code des professions;

[Reproduction intégrale]

¹ Pièce P-1.

RECOMMANDATIONS CONJOINTES SUR SANCTION

[6] Les parties suggèrent conjointement au Conseil :

- Sur le premier chef, d'imposer une limitation permanente dans le domaine agricole et d'en ordonner sa publication;
- Sur le deuxième chef, d'imposer une amende de 2 500 \$;
- De condamner l'intimé au paiement des déboursés et de la somme de 2 371,36 \$ en frais d'expert;
- De prendre acte de l'engagement de l'intimé de payer en un seul versement l'amende, les déboursés et les frais d'expert dans un délai de 30 jours, à compter de la date de la signature de la décision.

QUESTION EN LITIGE

[7] Dans les circonstances propres à ce dossier, les sanctions recommandées conjointement par les parties sont-elles susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice ou sont-elles contraires à l'intérêt public ?

[8] Pour les motifs qui suivent, le Conseil, après avoir délibéré, donne suite aux recommandations conjointes sur sanctions.

CONTEXTE

[9] L'intimé est membre de l'Ordre depuis le 9 novembre 1983.

[10] Au moment des faits qui lui sont reprochés, il avait plus de 30 ans d'expérience.

[11] En 2012, le partenaire professionnel de l'intimé, qui s'occupait des évaluations en milieu agricole, décède.

[12] À partir de ce moment, l'intimé accepte ce type de mandats d'évaluation et les exécute en s'inspirant des dossiers archivés de son défunt collègue.

[13] Au mois de septembre 2015, l'intimé accepte un mandat d'évaluation de la valeur marchande pour fins fiscales de l'immeuble portant l'adresse civique 1905, rang St-Mathieu à Shawinigan-Sud, situé en zone agricole.

[14] Le 2 octobre 2015, il remet son rapport d'évaluation à sa cliente et établit la valeur marchande de la propriété à 167 000 \$.

[15] Insatisfaite, la cliente porte plainte à l'Ordre.

[16] Requis de donner sa version des faits au syndic, l'intimé n'y voit qu'une simple erreur et s'explique ainsi dans sa lettre du 19 novembre 2015 : « *L'imbroglia c'est qu'une erreur s'est glissé dans mon rapport et au lieu d'écrire terre en culture dans les conclusions de la valeur, j'ai écrit terre à bois. À la page 8 de mon rapport, il est clairement indiqué que c'est une terre en culture de soya et de foin. La correction a été faite à la demande de la cliente et à sa satisfaction. Nous lui avons retourné le rapport d'évaluation corrigé.* »

[17] L'intimé refuse de prendre en charge tout mandat d'évaluation dans le domaine agricole à la suite de cette plainte.

EXPERTISE

[18] Le plaignant dépose l'expertise de Monsieur Luc Vaillancourt, agronome et évaluateur agréé.

[19] Se basant sur les *Normes de pratique professionnelle* émises par l'Ordre, l'expert identifie plusieurs manquements aux normes de pratique professionnelle commis par l'intimé dans son rapport d'évaluation daté du 5 septembre 2017.

[20] D'emblée, l'expert constate que le rapport est de type narratif complet. Cette forme exige un haut degré de détails dans la présentation de l'information. Plusieurs éléments qui forment le contenu minimal d'un rapport narratif complet doivent faire l'objet d'une description complète, tel que l'exige la Norme 2, règle 2.2. Or, le rapport d'évaluation de l'intimé comporte peu de détails et ne rencontre pas les exigences de cette norme.

[21] L'intimé a préparé son rapport d'évaluation à partir d'un document adapté à une propriété résidentielle seulement. Or, l'immeuble en question comporte une résidence et une terre agricole, entraînant ainsi une succession de manquements dans son rapport d'évaluation.

[22] L'un de ces manquements est celui d'omettre de mentionner que l'immeuble évalué est assujéti à la *Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles* et que le zonage agricole a préséance sur le zonage municipal. De ce fait, il omet

d'indiquer les restrictions propres à cette loi au rapport d'évaluation, contrairement à la Norme 1, règle 1.2, élément 9.

[23] En effet, cette loi interdit le morcellement et le lotissement des terres agricoles et tout usage autre que l'agriculture. Elle restreint les coupes sylvicoles.

[24] Par ailleurs, cette loi prévoit un droit acquis pour les immeubles construits avant l'entrée en vigueur de la loi, ce qui est le cas de l'immeuble évalué. L'intimé ne tient pas compte du droit acquis dont bénéficie l'immeuble évalué qui s'étend sur une superficie de 5 000 m², laquelle peut être subdivisée en 2 ou au maximum 3 terrains bâtissables, ce qui aurait eu une influence positive sur la valeur marchande.

[25] Au surplus, l'intimé propose de démolir l'immeuble et prévoit un coût de remplacement à neuf. Or, la démolition de la résidence qui s'y trouve pourrait entraîner l'extinction du droit acquis si aucune résidence n'est reconstruite dans un délai d'un an.

[26] L'expert reprend les sections du rapport d'évaluation de l'intimé et identifie pour chacun les différents manquements, en plus de ceux ci-haut mentionnés, que le Conseil résume ainsi.

- *Les caractéristiques du secteur*

- Les forces qui édictent les conditions du marché pour une propriété agricole ne sont pas identifiées contrairement à ce qu'exige la Norme 1, règle 1.2, élément 10;
- Toutes les informations pertinentes au secteur agricole sont manquantes, telles que type de voisinage, nombre de ferme, si l'immeuble est isolé des autres secteurs agricoles par des contraintes physiques, s'il est situé à proximité d'une ville.

- *Caractéristique de la propriété à l'étude*
 - La description du terrain est incomplète et les éléments influençant la valeur marchande sont manquants;
 - La désignation cadastrale n'est pas mentionnée dans cette section;
 - La superficie est indiquée en arpents et non en arpent carré, mais en plus, cette unité de mesure est désuète. Elle devait être indiquée en hectare;
 - Aucune mention ni distinction entre la partie cultivable et la partie boisée du terrain;
 - La partie cultivable : il n'y a aucune information sur le type ou le genre de sol, sur la classification du sol selon son aptitude à la production ni sur le drainage naturel ou le drainage souterrain;
 - La partie boisée : il n'y a aucune information sur le type de peuplement ni de commentaires sur l'état de culture et la forme des parcelles;
 - La topographie de l'immeuble n'est pas décrite adéquatement, contrairement à la Norme 2, règle 2.4.
- *Analyse de la valeur marchande du terrain résidentiel à l'étude*
 - L'intimé a utilisé trois ventes de propriétés à titre de « comparables », mais elles ne se retrouvent pas en zone agricole permanente comme l'est l'immeuble évalué. Ces immeubles se retrouvent en zone agricole municipale et non provinciale.
- *Analyse de la valeur marchande de la terre à l'étude*
 - Dans l'application de la méthode de coût, l'évaluateur doit recueillir, vérifier, analyser et comparer les prix payés pour des terrains semblables ayant le même usage, le meilleur et le plus profitable, selon la Norme 1, règle 12, élément 12. Or, deux ventes ne répondent pas aux critères du même usage et deux autres concernent la vente de 2 lots;
 - Le tableau des ajustements ne comporte aucune justification. L'évaluateur ne décrit pas les informations qu'il a retenues, il n'expose pas le processus d'évaluation ni le raisonnement au soutien de son analyse, de son opinion et de sa conclusion de la valeur, contrairement à la Norme 2, règle 2.3, élément 8.

- *Corrélation finale de la valeur*

- Dans cette section, l'intimé n'applique pas la méthode de comparaison malgré ce qui est mentionné. Dans un rapport narratif complet, l'évaluateur explique et justifie le rejet d'une ou deux méthodes d'évaluation traditionnelles reconnues (norme 2, règle 2.3, élément 10);
- Il ne fait pas de revue détaillée du processus d'évaluation avec raisonnement logique et analytique à partir des différentes indications de valeur.

[27] En conclusion, l'expert s'exprime ainsi :

- En conclusion, nous sommes d'avis que ce rapport d'évaluation ne correspond pas au standard de la profession et qu'il a été réalisé par un évaluateur qui ne possédait pas les moyens ni les connaissances nécessaires afin de réaliser une évaluation convenable de cette propriété. La description de la propriété est insuffisante puisque les éléments influençant la valeur ne sont même pas mentionnés. L'évaluateur ne semble avoir aucune idée des implications de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. La recherche des ventes comparables laisse à désirer et que dire des informations erronées sur celles-ci. Quant à l'analyse des ventes comparables, elle est manquante, aucun commentaire sur ce qu'on peut retrouver sur ces propriétés. M. Hannis a fait un estimé moyen de la valeur marchande d'une superficie quelconque en zone agricole et non un estimé de la valeur marchande de la propriété sujette. Cette manière de faire n'est pas ce que l'on attend de la part d'un évaluateur agréé pour ce genre de propriété.

ANALYSE

[28] En présence de recommandations conjointes sur sanction, les instances supérieures rappellent l'importance dans notre système de justice de leur donner suite à

moins d'être en présence de sanctions déraisonnables, contraires à l'intérêt public, inadéquates ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice².

[29] Une sanction est jugée raisonnable si elle se retrouve dans la fourchette des sanctions prononcées en semblable situation. Toutefois, cette fourchette représente « des lignes directrices et non des lignes absolues »³ permettant d'y déroger. Ainsi, une sanction pourrait se retrouver en dehors des fourchettes établies, mais être considérée juste et raisonnable en autant qu'elle rencontre les objectifs propres à la sanction disciplinaire à savoir la protection du public, la dissuasion, l'exemplarité et le droit du professionnel d'exercer sa profession, tout en tenant compte des facteurs objectifs et subjectifs propres au dossier.

[30] Le Conseil de discipline impose une sanction individualisée au professionnel visé. Pour ce faire, il tient compte des critères énoncés par la Cour d'appel dans l'affaire *Pigeon c. Daignault* :

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'affaire⁴.

² *R. c. Anthony-Cook*, [2016] 2 RCS 204; *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5; *R. c. Douglas*, 2002 CanLII 32492; *Bazinet c. R.*, 2008 QCCA 165; *Sideris c. R.*, 2006 QCCA 1351.

³ *R. c. Nasogaluak*, [2010] 1 RCS 206, 2010 CSC 6, p. 233.

⁴ 2003 CanLII 32934 (QC CA).

[31] Le Conseil prend en considération le principe de la globalité des sanctions lorsque plusieurs manquements disciplinaires sont reprochés, comme en l'espèce, pour s'assurer que la sanction ne soit pas disproportionnée⁵.

[32] C'est en regard de ces principes que le Conseil répond à la question en litige.

Facteurs objectifs

[33] Par son plaidoyer de culpabilité, l'intimé a reconnu sa culpabilité envers les articles 2, 4 et 5 du *Code déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* lesquels prévoient ce qui suit :

Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

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

Il doit fournir des services professionnels de qualité.

4. L'évaluateur doit exercer sa profession en respectant les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art.

5. L'évaluateur doit tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances, de son expérience ainsi que des moyens dont il dispose. Il doit éviter, notamment, d'entreprendre ou de continuer un travail d'évaluation pour lequel il n'est pas suffisamment qualifié sans obtenir l'assistance nécessaire.

[34] Les ordres professionnels ont pour mission d'assurer la protection du public.

[35] Les membres de l'Ordre doivent respecter les lois et règlements encadrant la profession ainsi que les normes de pratique professionnelle émises par l'Ordre, et ce, afin d'assurer au public un service de haute qualité.

⁵ *Arpenteurs-géomètres (Ordre professionnel des) c. Ladouceur*, 2006 CanLII 80753 (QC OAGQ).

[36] L'évaluateur agréé qui fait un rapport d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble aux fins fiscales doit s'assurer de respecter les normes de pratique professionnelle et la méthodologie reconnue afin d'atteindre un résultat crédible de la valeur de l'immeuble, car c'est sur ce document que le client et de tierces personnes se fieront pour prendre d'éventuelle décision.

[37] En l'absence de respect de ces normes, le rapport d'évaluation perd toute crédibilité et fiabilité.

[38] Par ailleurs, chaque professionnel doit connaître les limites de ses compétences et refuser tout mandat qui les excède.

[39] L'intimé n'a pas enfreint une, mais plusieurs normes de pratique professionnelle dans l'évaluation immobilière qu'il a faite et dans le rapport qu'il a émis démontrant une méconnaissance du milieu agricole.

[40] Le comportement de l'intimé porte ombrage à la profession d'évaluateur agréé et fait perdre la confiance du public en elle.

[41] Les infractions commises par l'intimé sont objectivement graves et se situent au cœur même de la profession.

Facteurs subjectifs

[42] Le Conseil doit aussi tenir compte des facteurs subjectifs atténuants et aggravants qui sont propres au professionnel.

[43] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le Conseil retient ce qui suit.

[44] L'intimé a reconnu ses manquements et a plaidé coupable.

[45] Il n'a pas d'antécédents disciplinaires en 30 ans de pratique.

[46] Il n'a pas accepté de mandat de même nature depuis l'enquête du plaignant et n'a pas l'intention d'en refaire.

[47] L'intimé reconnaît les limites de ses compétences et consent à se voir imposer une limitation permanente.

[48] Le client n'a pas subi de préjudice.

[49] À titre de facteurs subjectifs aggravants, le Conseil retient ce qui suit.

[50] L'intimé est un évaluateur agréé de plus de 30 ans d'expérience et aurait dû connaître les limites de ses compétences.

[51] L'intimé a accepté le mandat sachant qu'il avait peu ou pas de connaissance dans l'évaluation d'immeuble en zone agricole. Il n'aurait pas dû accepter ce mandat ou aurait dû avoir un mentor dans ce domaine pour l'épauler.

[52] Au soutien de leurs suggestions conjointes sur sanction, les parties soumettent au Conseil de la jurisprudence⁶. Il ressort de celle-ci ce qui suit.

[53] Pour l'infraction de ne pas respecter les normes professionnelles et les règles de l'art dans l'évaluation portant sur la valeur marchande, la sanction imposée par le Conseil de discipline de l'Ordre est une amende variant de 1 000 \$ à 3 500 \$.

[54] Lorsqu'un professionnel ne tient pas compte des limites de ses aptitudes et de ses connaissances en acceptant et exécutant un mandat dans un domaine particulier, démontrant ainsi de nombreuses lacunes, une limitation permanente d'exercice dans ce domaine particulier est une sanction appropriée.

[55] Depuis le 8 juin 2017, date où les modifications législatives à l'article 156 du *Code des professions* sont entrées en vigueur, le montant minimal de l'amende, que doit imposer le Conseil, est passé de 1 000 \$ à 2 500 \$. Le Tribunal des professions dans les affaires *Oliveira*⁷ et *Bernier*⁸ a confirmé que ces modifications étaient d'application immédiate et qu'elles s'appliquent donc à toute sanction imposée depuis le 8 juin 2017, peu importe le moment où a été commise l'infraction.

⁶ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Vanasse*, 2014 CanLII 58992; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Sansfaçon*, 2015 CanLII 20906; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Genest*, 2016 CanLII 33146; *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Verreault*, 2015 CanLII 59541; *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Coutu*, 2016 CanLII 19895; *Travailleurs sociaux (Ordre professionnel des) c. Coolidge*, 2017 CanLII 3930; *Travailleurs sociaux et thérapeutes conjugaux et familiaux (Ordre professionnel des) c. Delisle*, 2017 CanLII 49074.

⁷ *Physiothérapie (Ordre professionnel de la) c. Oliveira*, 2018 QCTP 25.

⁸ *Travailleurs sociaux et thérapeutes conjugaux et familiaux (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 65.

[56] Les recommandations conjointes des parties au sujet des sanctions, à savoir une limitation permanente d'exercice dans le domaine agricole sur le chef 1 et une amende de 2 500 \$ sur le chef 2, s'inscrivent dans la fourchette des sanctions imposées en semblable matière. La limitation permanente réduit d'autant plus les risques de récidive.

[57] Considérant l'ensemble des circonstances de la présente affaire, le Conseil est d'avis que les sanctions, suggérées d'un commun accord par les parties, ne sont pas déraisonnables, ne déconsidèrent pas l'administration de la justice et ne sont pas contraires à l'ordre public, mais sont justes et appropriées⁹.

[58] Par ces sanctions, le Conseil considère que les objectifs de protection du public, de dissuasion pour l'intimé, d'exemplarité pour les membres de la profession ainsi que celui du droit pour le professionnel d'exercer sa profession sont atteints conformément aux enseignements de la Cour d'appel dans l'affaire *Pigeon c. Daigneault*¹⁰.

[59] Le Conseil prend acte de l'engagement de l'intimé de payer les amendes, les déboursés et les frais d'expert limité au montant de 2 371,36 \$, dans un délai de 30 jours de la date de la présente décision, et ce, en un seul versement.

[60] Par ailleurs, par les nombreux manquements soulevés par l'expert dans l'application de la méthode d'évaluation du terrain, il serait souhaitable que l'intimé suive une formation portant sur la méthode de comparaison en matière d'évaluation de terrains.

⁹ *Supra*, note 4.

¹⁰ *Supra*, note 4.

DÉCISION

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT, ET SÉANCE TENANTE LE 21 FÉVRIER 2018 :

[61] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable du chef 1, à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 5 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;

[62] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable du chef 2, à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;

[63] **A PRONONCÉ** sur le chef 2 la suspension conditionnelle des procédures quant au renvoi à l'article 2 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

ET CE JOUR :

[64] **IMPOSE** à l'intimé les sanctions suivantes :

- Chef 1 : une limitation permanente de pratiquer dans le domaine agricole;
- Chef 2 : une amende de 2 500 \$;

[65] **ORDONNE** au secrétaire du conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec de publier un avis de la présente décision dans un journal circulant

dans le lieu où l'intimé a son domicile professionnel, conformément à l'article 156 du *Code des professions*;

[66] **CONDAMNE** l'intimé au paiement des déboursés, des frais d'expert limités au montant de 2 371,36 \$ et des frais de publication de la limitation permanente;

[67] **ACCORDE** à l'intimé un délai de 30 jours de la présente décision pour payer l'amende, les déboursés, les frais de publication et les frais d'expert limité à 2 371,36 \$ conformément à l'engagement qu'il a pris.

M^e ISABELLE DUBUC
Présidente

M^{me} ANNIE LABBÉ, É.A.
Membre

M^{me} CAROLINE BERNARD, É.A.
Membre

M^e François Montfils
Avocat de la partie plaignante

M^e Pierre Soucy
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : 21 février 2018