

# CONSEIL DE DISCIPLINE

## ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2019-071

DATE : 20 janvier 2020

---

LE CONSEIL :	M <sup>e</sup> JEAN-GUY LÉGARÉ	Président
	M. ALEXANDRE BESSETTE, É.A.	Membre
	M <sup>me</sup> MÉLANIE LAPLANTE, É.A.	Membre

---

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

Plaignant

c.

**DOMINIC DUFOUR, évaluateur agréé**

Intimé

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 142 DU *CODE DES PROFESSIONS*, LE CONSEIL DE DISCIPLINE A PRONONCÉ UNE ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-PUBLICATION ET DE NON-DIFFUSION DES NOMS DES DEMANDEURS D'ENQUÊTE QUI SONT MENTIONNÉS DANS LA PREUVE, DANS LES DOCUMENTS DÉPOSÉS EN PREUVE ET DE TOUT RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, ET CE, POUR ASSURER LA PROTECTION DE LEUR VIE PRIVÉE.**

### APERÇU

[1] Pierre Turcotte, É.A., en sa qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, reproche à Dominic Dufour, É.A., alors qu'il confectionnait et tenait à jour le rôle d'évaluation de la Ville d'Alma, de ne pas avoir pris les mesures nécessaires pour assurer

que des informations, renseignements et documents protégés par le secret professionnel ne soient pas divulgués à l'un de ses employés qui est un évaluateur agréé, qui s'est placé dans une situation de conflit d'intérêts en acceptant de préparer un rapport d'évaluation relatif à un immeuble situé à Alma.

[2] En agissant ainsi, M. Dufour aurait contrevenu à l'article 19.1 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés*<sup>1</sup>.

### **QUESTION EN LITIGE**

[3] Le syndic s'est-il déchargé de son fardeau afin de prouver les éléments essentiels de l'unique chef d'infraction pour lequel M. Dufour a enregistré un plaidoyer de non-culpabilité?

### **PLAINTE**

[4] La plainte disciplinaire en date du 9 juillet 2019 est ainsi libellée :

1. À Jonquière, vers le mois d'août 2016, alors qu'il confectionnait et tenait à jour le rôle d'évaluation de la ville d'Alma, l'Intimé n'a pas pris les mesures nécessaires pour assurer que des informations, renseignements et documents protégés par le secret professionnel ne soient pas divulgués à son employé, Rudy Prévost, évaluateur agréé, qui s'est placé dans une situation de conflit d'intérêts en acceptant de préparer un rapport d'évaluation relatif à un immeuble situé au [...], chemin de la Rive à Alma, contrevenant ainsi à l'article 19.1 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (R.L.R.Q. c. C-26, r.123) et se rendant passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions* (R.L.R.Q. c. C-26).

[Transcription textuelle sauf anonymisation]

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. C-26, r. 123.

**CONTEXTE**

[5] M. Dufour est inscrit au tableau de l'Ordre à titre d'évaluateur agréé depuis le 9 novembre 1983, et ce, sans interruption.

[6] En 2016, il est président et directeur général adjoint de la société Les Évaluations Cévimec-BTF inc. (Cévimec-BTF) qui a des bureaux à Saguenay (Jonquière), Roberval, Dolbeau-Mistassini et Drummondville. M. Dufour travaille principalement à la succursale de Jonquière.

[7] Cévimec-BTF emploie environ 70 employés, dont une douzaine d'évaluateurs agréés. Elle œuvre principalement dans le secteur de l'évaluation municipale.

[8] Cévimec-BTF confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation de la Ville d'Alma. Le signataire du rôle d'évaluation foncière de la Ville d'Alma pour les exercices financiers 2010 à 2018 est M. Dufour.

[9] La succursale de Dolbeau-Mistassini est la seule du groupe qui compte un département d'expertise d'évaluation privée.

[10] Le 24 novembre 2016, le bureau du syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec reçoit une demande d'enquête de monsieur A et monsieur B qui sont copropriétaires avec cinq autres membres de leur famille d'un chalet familial situé sur le Chemin de la Rive à Alma.

[11] Une convention d'indivision d'une durée de 30 ans est signée entre les parties devant un notaire le 3 décembre 2007.

[12] En vertu de cette convention, un indivisaire qui désire aliéner sa part doit offrir cette part aux autres indivisaires à un prix égal à sa juste valeur marchande déterminé par un évaluateur agréé.

[13] La convention prévoit également que si l'un des indivisaires désire substituer un nouveau rapport d'évaluation au rapport existant, il doit en assumer tous les frais de confection et la valeur exprimée au nouveau rapport se substitue à l'ancienne.

[14] Monsieur A mandate la firme L'Immobilière, société d'évaluation-conseil inc. (L'Immobilière), qui évalue la valeur marchande du chalet au 7 juin 2016 à un montant de 120 000 \$.

[15] Insatisfait de cette première évaluation, monsieur C, qui est [...], contacte M. Dufour de Cévimec-BTF par téléphone pour obtenir une seconde évaluation.

[16] M. Dufour explique à monsieur C qu'il ne fait pas d'évaluation privée. Il note le numéro de téléphone de monsieur C et lui dit que quelqu'un de son bureau va le rappeler. M. Dufour contacte son collègue du bureau de Dolbeau-Mistassini, M. Rudy Prévost, É.A., lui demandant de rappeler monsieur C.

[17] Le 30 août 2016, M. Prévost de Cévimec-BTF transmet son rapport d'évaluation immobilière à monsieur C évaluant la valeur marchande du chalet situé sur le Chemin de la Rive à Alma à un montant de 165 000 \$.

[18] M. Prévost souligne qu'en 2016, il travaille uniquement dans le domaine de l'expertise à partir du bureau de Cévimec-BTF de Dolbeau. Il est le responsable de ce secteur qui est composé de deux personnes.

[19] Les bureaux du département d'expertise d'évaluation privée sont situés dans des locaux différents bien que voisins des bureaux de Cévimec-BTF du secteur de l'évaluation municipale qui compte une vingtaine d'employés en 2016.

[20] M. Prévost souligne qu'il n'a d'ailleurs pas accès aux classeurs du secteur municipal.

[21] De même, il n'a pas accès aux bureaux de Jonquière de Cévimec-BTF.

[22] En 2016, M. Prévost n'a pas de lien avec M. Dufour qu'il rencontre uniquement au party de Noël de Cévimec-BTF. Il relève de M. Régis Bonneau qui est le responsable du bureau de Dolbeau-Mistassini.

[23] Pour effectuer son travail, M. Prévost utilise toujours le logiciel d'expertise SMI Éval+ qui est un logiciel servant à la préparation des rapports d'évaluation de type formulaire et avec lequel il confectionne une base de données de ventes comparables analysées.

[24] M. Prévost n'a aucun accès aux fichiers et aux services des rôles d'évaluation des différentes municipalités confectionnés et tenus à jour par Cévimec-BTF.

[25] En effet, les fiches municipales sont confidentielles et elles appartiennent à la municipalité et à l'organisation qui les confectionne et tient les mises à jour.

[26] Étant donné que les ventes de propriétés riveraines dans le secteur de la propriété sous étude sont rares, M. Prévost n'en avait pas dans sa base de données Éval+. Il a

donc dû consulter directement les actes de vente du bureau d'enregistrement colligés dans le fichier central de Cévimec-BTF.

[27] Les ventes comparables que M. Prévost identifie impliquent des transactions qui datent de deux à quatre ans. Les bâtiments dans ces ventes comparables ont été rénovés depuis, voir même reconstruits. C'est dans le but d'obtenir des photos contemporaines de leur date de vente que M. Prévost s'adresse à M. Hugues Dufour, É.A., du bureau de Jonquière de Cévimec-BTF pour lui demander de lui transmettre des photos plus rapprochées des dates de vente de ces immeubles.

[28] M. Prévost considère que ces photos servent bien ses comparables et pense que M. Hugues Dufour peut lui transmettre ces informations.

[29] Trois photos sont tirées du logiciel d'évaluation foncière de la Ville d'Alma.

[30] Ces photos sont transmises par M. Hugues Dufour à M. Prévost par courriel et il les utilise pour la confection de son rapport d'évaluation du 30 août 2016.

[31] Bien que ces photos soient tirées du rôle d'évaluation de la Ville d'Alma et que l'ensemble de la fiche est de nature confidentielle, M. Prévost considérait que les photos extérieures en question auraient pu être prises par n'importe qui, même de la rue.

[32] M. Prévost sait aujourd'hui que les photos qui lui ont été transmises par courriel sont des informations confidentielles. Toutefois, il n'a jamais reçu de directives écrites de la part de Cévimec-BTF à cet effet.

**POSITION DES PARTIES**

[33] L'avocat du syndic rappelle que les articles 19 et 19.1 se retrouvent dans la section III du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* intitulée « Désintéressement et indépendance ».

[34] Pour lui, la preuve démontre que M. Prévost s'est placé dans une situation de conflit d'intérêts avérée en contrevenant à l'article 19 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

[35] Il rappelle d'ailleurs que M. Prévost a reconnu sa culpabilité devant le Conseil de s'être placé dans une situation de conflit d'intérêts en lien avec les mêmes événements<sup>2</sup>.

[36] L'avocat du syndic souligne qu'en l'espèce, il y a une menace contre l'indépendance et l'intégrité.

[37] De son côté, M. Dufour reçoit un appel de monsieur C. Il a connaissance qu'un mandat est confié à son collègue.

[38] Il se devait alors de prendre les mesures nécessaires pour assurer que des informations, renseignements ou documents protégés par le secret professionnel ne soient pas divulgués à M. Prévost.

[39] Or, la preuve démontre que M. Prévost a eu accès à des informations qui sont parties du rôle d'évaluation de la Ville d'Alma et qui figurent dans son rapport d'évaluation privée.

---

<sup>2</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Prévost*, 2019 CanLII 126817 (QC OEAQ).

[40] Par conséquent, M. Dufour n'a pas pris les mesures nécessaires pour éviter qu'une telle situation ne se produise.

[41] L'avocat du syndic souligne qu'en adoptant ces dispositions le législateur a souhaité mettre en place des mesures exceptionnelles visant à encadrer des situations importantes en ce qui concerne les obligations déontologiques.

[42] Il souligne que lorsque M. Dufour reçoit l'appel de monsieur C il a deux choix. Il peut le référer à un autre bureau d'évaluateurs agréés, ce qui est la position la plus prudente dans les circonstances. Par ailleurs, s'il le réfère à un employé de son entreprise, il doit prendre les mesures nécessaires afin de s'assurer entre autres qu'il n'ait pas accès aux informations contenues dans le rôle d'évaluation.

[43] Pour l'avocat du syndic, M. Dufour aurait dû dès lors contacter l'ensemble de ses employés pour les informer que M. Prévost se trouvait en conflit d'intérêts et leur indiquer qu'ils ne pouvaient lui communiquer aucune information en lien avec le rôle de la Ville d'Alma.

[44] Au lieu de cela, M. Dufour n'a donné aucune directive ni instruction spécifique écrite ou verbale en lien avec la situation.

[45] La preuve démontre qu'à la suite de l'appel de monsieur C, M. Dufour a contacté M. Prévost pour lui demander de communiquer avec monsieur C puis il n'a rien fait.

[46] Pour l'avocat du syndic, M. Dufour n'a rien fait parce qu'il ne se considère pas en conflit d'intérêts. Il n'a donc pas pris de mesures nécessaires.



[47] Il dépose et commente deux décisions portant sur la suffisance des mesures mises en place en pareilles circonstances<sup>3</sup>.

[48] Au soutien de sa défense, M. Dufour allègue que Cévimec-BTF est détentrice d'un certificat ISO 9001:2015 et que l'ensemble des employés sont formés sur les outils et les systèmes de protection de l'information interne et qu'ils sont informés de leurs obligations professionnelles découlant des lois et règlements. L'avocat du syndic rappelle toutefois que la preuve est selon laquelle l'équipe du département d'expertise d'évaluation privée n'a pas reçu cette formation.

[49] De même, il ajoute que si une formation générale donnée par l'employeur est suffisante, cela enlève tout effet à l'article 19.1 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

[50] Pour lui, cet article impose la prise de mesures spécifiques à la situation particulière de conflit d'intérêts. Une formation ISO relève du général.

[51] L'avocat du syndic reconnaît que les règles de l'article 19.1 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* sont sans doute méconnues, mais elles existent et doivent être respectées.

[52] Il souligne que les membres de la profession d'évaluateur agréé doivent prendre acte de ce genre de situation, prendre aussi conscience que les mesures sont exigeantes et veiller à la mise en place des dispositions nécessaires.

---

<sup>3</sup> *Droit de la famille – 182387*, 2018 QCCA 1902; *N.C. c. Papineau (MRC)*, 2012 QCCA 3.

[53] De même, si le rapport d'évaluation préparé par M. Prévost est bien fait, cela n'empêche pas le doute de s'installer comme l'on fait valoir messieurs A et B dans leur demande d'enquête au bureau du syndic.

[54] Il souligne que Cévimec-BTF est maintenant consciente qu'il existe une situation potentiellement conflictuelle additionnelle pour elle d'offrir un service d'expertise privée sur les territoires de municipalités pour lesquelles elle confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation puisqu'elle a mis un terme aux activités de son département d'expertise au cours du mois d'avril 2019.

[55] Pour l'avocat du syndic, la preuve est prépondérante que des mesures nécessaires n'ont pas été prises. En effet, M. Prévost a contacté son collègue, M. Hugues Dufour qui a vérifié dans les dossiers du rôle de la Ville d'Alma et lui a transmis par courriel des photos qui s'y trouvaient.

[56] Pour lui, si des mesures avaient été prises, le dossier ne serait pas devant le Conseil.

[57] Il conclut en rappelant que M. Dufour a placé M. Prévost dans une situation plutôt difficile en lui demandant de rappeler [...], monsieur C. Il a ainsi choisi de garder le mandat et de ne pas déclencher la mise en place des procédures nécessaires comme lui impose son code de déontologie en cas de conflit d'intérêts.

[58] De son côté, l'avocate de M. Dufour plaide que l'article 19.1 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* n'est pas une infraction liée au signataire du rôle.

[59] Pour elle, le syndic ne peut imputer à son client une responsabilité simplement parce qu'il est le signataire du rôle d'évaluation de la Ville d'Alma.

[60] À son avis, l'article 19.1 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* crée une obligation de moyens et non une obligation de résultat.

[61] L'avocate de M. Dufour reproche au syndic dans le cadre de son enquête d'avoir cherché à prendre son client en défaut. Elle est d'avis que le syndic est biaisé par rapport à M. Dufour puisque la demande d'enquête de messieurs A et B visait uniquement M. Prévost.

[62] Elle rappelle que Cévimec-BTF a facturé à monsieur C un montant de 400 \$ pour la préparation de l'évaluation du chalet du Chemin de la Rive à Alma.

[63] Elle souligne que le rapport d'évaluation de Cévimec-BTF fixe la valeur du chalet à 165 000 \$, ce qui est supérieur à l'évaluation initiale préparée par l'Immobilière de 120 000 \$, mais qui est comparable à la troisième évaluation de 173 000 \$.

[64] L'avocate de M. Dufour rappelle que la plainte est fondée sur le fait qu'il existait un conflit d'intérêts par rapport à son client. Or, celui-ci n'accepte pas le dossier puisqu'il ne s'occupe pas de dossiers d'expertise.

[65] Par conséquent, M. Dufour ne peut se retrouver en situation de conflit d'intérêts.

[66] Elle souligne par ailleurs que l'évaluateur agréé, Hugues Dufour, qui a transmis les photos, n'a pas été contacté par le syndic dans le cadre de son enquête. Elle questionne donc les façons de faire du syndic.

[67] L'avocate de M. Dufour dépose un cahier de sources et les commente<sup>4</sup>.

[68] Pour elle, ce n'est pas nécessairement tout ce qui est contenu au rôle d'évaluation qui est confidentiel.

[69] Référant à la décision *S.L. c. Ste-Julienne (Municipalité de)*<sup>5</sup>, elle souligne que les photos des parties extérieures de maisons ne sont pas des renseignements personnels, puisque ce ne sont pas des documents qui offrent une expectative de vie privée.

[70] Par conséquent, les photos transmises ne sont pas des documents confidentiels. Elle plaide que le fardeau de démontrer que les photos transmises étaient des documents confidentiels n'a pas été relevé par le syndic.

[71] L'avocate de M. Dufour plaide que les photos qui ont été demandées par M. Prévost à M. Hugues Dufour constituent un acte isolé.

[72] Elle rappelle que l'un des chalets en question avait été démolé depuis la vente.

[73] Elle plaide que bien que M. Prévost ait reconnu qu'il était dans une situation de conflit d'intérêts, M. Dufour ne peut être tenu responsable de ce fait. En effet, M. Dufour n'est pas en conflit d'intérêts puisqu'il n'a pas accepté le mandat de monsieur C.

[74] Elle rappelle que les mesures qui ont été mises en place par Cévimec-BTF sont des mesures permanentes.

---

<sup>4</sup> Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7<sup>e</sup> édition, Cowansville, Yvon Blais, 2013, p. 47-57; *Malo c. Ordre des infirmières et infirmiers du Québec*, 2003 QCTP 132; *Fortin c. Dussault*, 2018 CanLII 48685 (QC OEAQ); *Milunovic c. Clément*, 2018 QCCDBQ 53; *Oppenheim c. Équipement Fédéral Inc.*, 2003 CanLII 48477 (QC CS); *S.L. c. Ste-Julienne (Municipalité de)*, 2012 QCCA 259.

<sup>5</sup> *S.L. c. Ste-Julienne (Municipalité de)*, *supra*, note 4.

[75] Pour elle, M. Dufour ne peut être tenu responsable des agissements de M. Prévost.

[76] M. Dufour ne peut être tenu responsable pour trois photos qui ont été prises à son insu dans le dossier du rôle d'évaluation de la Ville d'Alma.

[77] Elle rappelle que M. Dufour se doit de donner accès au rôle de la Ville d'Alma à plusieurs personnes de Cévimec-BTF de même que de la Ville sinon le travail devient impossible.

[78] Elle précise cependant que même si plusieurs personnes ont accès au rôle, celui-ci n'est pas ouvert à tous puisqu'une protection des données physiques doit être assurée en tout temps.

[79] L'avocate de M. Dufour reproche au syndic d'avoir déposé une plainte sans connaître les mesures qui ont été mises en place.

[80] Elle souligne que son client n'a pas eu l'occasion de rectifier le tir et se demande comment il aurait pu prévoir la transmission de documents.

[81] Pour l'avocate de M. Dufour, les mesures en place sont efficaces. Elle rappelle que la preuve démontre que M. Prévost n'avait aucun accès aux informations contenues dans le rôle d'évaluation de la Ville d'Alma.

[82] Elle plaide que les mesures nécessaires ont été prises et se demande quelles mesures supplémentaires auraient dû être prises.

[83] Elle conclut ses représentations en soulignant que M. Dufour ne doit pas subir les impacts d'un message que le bureau du syndic tente de faire à l'ensemble des évaluateurs agréés. Elle demande donc que M. Dufour soit acquitté.

## **ANALYSE**

[84] Le Conseil doit déterminer si la preuve présentée par le syndic est suffisamment claire et convaincante pour déclarer M. Dufour coupable de l'unique chef d'infraction formulé dans la plainte.

[85] La Cour d'appel<sup>6</sup> a rappelé le fardeau de preuve qu'une partie plaignante doit rencontrer en matière disciplinaire :

[66] Il est bien établi que le fardeau de preuve en matière criminelle ne s'applique pas en matière civile. Il est tout aussi clair qu'il n'existe pas de fardeau intermédiaire entre la preuve prépondérante et la preuve hors de tout doute raisonnable, peu importe le « sérieux » de l'affaire. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *F.H. c. McDougall*, a explicitement rejeté les approches préconisant une norme de preuve variable selon la gravité des allégations ou de leurs conséquences.

[67] Cependant, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités. Comme démontré plus haut, le Conseil avait bien à l'esprit cette norme et la proposition des juges majoritaires qui soutient le contraire est, avec égards, injustifiée.

[68] Comme le rappelle la Cour suprême, « aussi difficile que puisse être sa tâche, le juge doit trancher. Lorsqu'un juge consciencieux ajoute foi à la thèse du demandeur, il faut tenir pour acquis que la preuve était, à ses yeux, suffisamment claire et convaincante pour conclure au respect du critère de la prépondérance des probabilités.

[Références omises]

---

<sup>6</sup> *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078.

[86] Le Conseil devra, par conséquent, décider de la culpabilité ou de l'acquittement de M. Dufour en fonction de la disposition invoquée. Un arrêt de la Cour d'appel rappelle ce principe en ces termes<sup>7</sup> :

[84] D'une part, les éléments essentiels d'un chef de plainte disciplinaire ne sont pas constitués par son libellé, mais par les dispositions du code de déontologie ou du règlement qu'on lui reproche d'avoir violées (*Fortin c. Tribunal des professions*, 2003 CanLII 33167 (QC CS), [2003] R.J.Q. 1277, paragr. [136] (C.S.); *Béliveau c. Comité de discipline du Barreau du Québec*, précité; *Bécharde c. Roy*, précité; Sylvie POIRIER, précitée, à la p. 25).

[87] Compte tenu de ce qui précède, le Conseil analysera la preuve soumise en regard de la disposition de rattachement invoquée au soutien de l'unique chef de la plainte portée par le syndic contre M. Dufour le 9 juillet 2019.

[88] Le syndic reproche à M. Dufour, au mois d'août 2016, alors qu'il confectionnait et tenait à jour le rôle d'évaluation de la Ville d'Alma, de ne pas avoir pris les mesures nécessaires pour assurer que des informations, renseignements et documents protégés par le secret professionnel ne soient pas divulgués à son employé, M. Prévost, évaluateur agréé, qui s'est placé dans une situation de conflit d'intérêts en acceptant de préparer un rapport d'évaluation relatif à un immeuble situé sur le Chemin de la Rive à Alma.

[89] Ce faisant, M. Dufour aurait contrevenu aux dispositions de l'article 19.1 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés* libellé ainsi :

---

<sup>7</sup> *Tremblay c. Dionne*, 2006 QCCA 1441.

**19.1.** Lorsqu'un associé, actionnaire, administrateur, dirigeant ou employé d'une société dans laquelle l'évaluateur exerce ses activités professionnelles ou a des intérêts, est en situation de conflit d'intérêts, l'évaluateur doit, dès qu'il en a connaissance, prendre les mesures nécessaires pour assurer que des informations, renseignements ou documents protégés par le secret professionnel ne soient pas divulgués à cet associé, actionnaire, administrateur, dirigeant ou employé.

Ces mesures sont prises en tenant compte, notamment, des facteurs suivants:

- 1° la taille de la société;
- 2° les précautions prises pour empêcher l'accès au dossier de l'évaluateur par la personne en situation de conflit d'intérêts;
- 3° des instructions données pour la protection des informations, renseignements ou documents protégés par le secret professionnel;
- 4° de l'isolement relatif de la personne en situation de conflits d'intérêts par rapport à l'évaluateur.

[90] La preuve démontre que M. Dufour confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation de la Ville d'Alma. Il est dirigeant, administrateur et un actionnaire de la société de Cévimec-BTF.

[91] Au mois d'août 2016, M. Dufour travaillant à Jonquière reçoit un appel de monsieur C, [...], qui lui demande d'effectuer une évaluation pour un immeuble.

[92] M. Dufour lui explique qu'il ne fait pas d'évaluation privée. Il note cependant son numéro de téléphone et lui dit que quelqu'un de son bureau va le rappeler. M. Dufour contacte M. Prévost du bureau de Dolbeau-Mistassini, en lui demandant de rappeler monsieur C.

[93] M. Dufour prépare un rapport d'évaluation du chalet situé sur le Chemin de la Rive à Alma pour monsieur C. Il est dans une situation de conflit d'intérêts et ne le divulgue pas aux clients et n'en a pas fait mention dans son rapport.



[94] L'article 19 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés* prévoit que l'évaluateur agréé doit éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts. Cet article prévoit qu'un évaluateur agréé est en conflit d'intérêts lorsqu'il sert des intérêts opposés, notamment lorsqu'il accepte d'exécuter pour un tiers une expertise concernant un immeuble situé sur le territoire d'une municipalité pour laquelle il confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation.

[95] Le 10 décembre 2019, devant le présent Conseil, M. Prévost reconnaît sa culpabilité de s'être placé dans une situation de conflit d'intérêts en contravention de l'article 19 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

[96] Pour le Conseil, il est clair que c'est M. Dufour qui accepte le mandat de réaliser une évaluation pour monsieur C, [...], au nom de Cévimec-BTF.

[97] Puisque M. Dufour confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation de la ville dans laquelle est situé l'immeuble évalué, le conflit d'intérêts présumé de l'article 19 (1<sup>o</sup>) du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés* se matérialise.

[98] L'article 19 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés* prévoit que « les situations de conflits d'intérêts s'évaluent à l'égard de tous les clients des personnes (sic) avec qui il exerce ses activités professionnelles au sein de la société ».

[99] Pour le Conseil, lorsque M. Dufour « transfère » le dossier à M. Prévost, cela ne le libère pas de ses obligations en tant qu'associé, actionnaire, administrateur et dirigeant

de Cévimec-BTF de prendre les mesures nécessaires prévues à l'article 19.1 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés*.

[100] Or, la preuve démontre que M. Dufour ne prend aucune mesure spécifique à l'égard de la situation de conflit d'intérêts.

[101] M. Dufour se fie plutôt au professionnalisme et aux obligations professionnelles de ses employés évaluateurs agréés, à des systèmes informatiques élaborés de même qu'aux instructions générales données aux membres lors des formations ISO de l'équipe d'évaluation municipale de Cévimec-BTF qui sont tous informés que les données relatives aux rôles municipaux sont strictement confidentielles.

[102] M. Dufour indique d'ailleurs devant le Conseil que « les gens sont formés et informés et les systèmes sont sécurisés ».

[103] Le Conseil rappelle que l'article 19.1 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* stipule qu'en situation de conflit d'intérêts, comme c'est le cas en l'espèce, des mesures sont prises en tenant compte de différents facteurs.

[104] Or, la preuve démontre que M. Prévost n'a reçu aucune directive ou instruction écrite ou verbale qu'il ne pouvait obtenir de photos du dossier municipal des comparables utilisés.

[105] Ainsi, lorsqu'il constate qu'il ne peut obtenir les photos directement en raison de ses accès informatiques limités, il communique avec son collègue du bureau de Jonquière Cévimec-BTF.

[106] Alors, il ne croit pas enfreindre une politique ou des instructions de son employeur en demandant ces photos à M. Hugues Dufour dans le but de compléter son rapport d'évaluation.

[107] D'ailleurs, dans les réponses qu'il transmet au syndic, M. Prévost mentionne qu'il s'adresse à l'évaluateur municipal pour avoir les photos<sup>8</sup> et précise qu'il a présumé que son collègue pouvait lui transmettre cette information<sup>9</sup>.

[108] Pour le Conseil, puisque M. Prévost pense pouvoir demander des photos et les recevoir, c'est donc dire qu'il ignorait alors faire quelque chose de répréhensible.

[109] Il en va de même pour M. Hugues Dufour qui transmet les photos à M. Prévost ignorant que celui-ci était en conflit d'intérêts.

[110] Pour le Conseil, la preuve démontre qu'il n'y avait pas d'instructions données spécifiquement au département d'expertise de M. Prévost qu'il ne pouvait pas communiquer avec le département de l'évaluation municipale Cévimec-BTF afin d'obtenir des informations.

[111] La preuve présentée est que la formation ISO n'a pas été donnée aux employés du département d'expertise puisque M. Prévost témoigne qu'il ne l'a reçue qu'une fois que son département a été fermé par Cévimec-BTF au mois d'avril 2019 et qu'il a été transféré au secteur municipal.

---

<sup>8</sup> Pièce P-13, au point 3.

<sup>9</sup> Pièce P-16, au point 5.

[112] Pour le Conseil, M. Dufour n'a donc pas pris les mesures nécessaires pour assurer que des informations, renseignements et documents protégés par le secret professionnel ne soient pas divulgués à son employé, Rudy Prévost, tel qu'elles sont requises par l'article 19.1 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

[113] Pour les motifs qui précèdent, M. Dufour est déclaré coupable d'avoir contrevenu à l'article 19.1 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

**POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL, UNANIMEMENT :**

[114] **DÉCLARE** l'intimé, Dominic Dufour, É.A., coupable à l'égard de l'infraction fondée sous l'article 19.1 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés*.

[115] **DEMANDE** à la secrétaire du Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec de convoquer les parties à une audition sur sanction.

---

M<sup>e</sup> JEAN-GUY LÉGARÉ  
Président

---

M. ALEXANDRE BESSETTE, É.A.  
Membre

---

M<sup>me</sup> MÉLANIE LAPLANTE, É.A.  
Membre

M<sup>e</sup> François Montfils  
Avocat du plaignant

M<sup>e</sup> Diane Montminy  
Avocate de l'intimé

Dates d'audience : 10 et 11 décembre 2019