

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

TRIBUNAL DES PROFESSIONS

505-07-000006-000

Ce 25 janvier 2001

CORAM:

MME. LA JUGE PAULE LAFONTAINE, j.c.Q

M. LE JUGE FRANÇOIS DOYON, j.c.Q.

M. LE JUGE RENÉ ROY, j.c.Q.

---

PIERRE ST-ARNAULT

APPELANT-intimé

c.

ANDRÉ POISSON, ès qualités de syndic adjoint de  
l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec

INTIMÉ-plaignant

---

## JUGEMENT

---

[1] L'appelant Pierre St-Arnault se pourvoit en appel contre deux décisions du Comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec rendues les 8 juin 1999 et 9 mai 2000.

JL1649  
JD1630  
JRC702

[2] La plainte dont l'appelant a été trouvé coupable par le Comité se lit comme suit après une demande d'amendement présentée par le syndic et accordée séance tenante :

"1. Entre le 26 septembre et le 26 novembre 1994, l'intimé n'a pas respecté ses obligations et n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession en acceptant et en exécutant le mandat de procéder à l'évaluation d'un terrain de golf situé au 2164, boul. St-Joseph, à Ste-Marjorique, sans tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances et de son expérience, sans de plus obtenir l'assistance nécessaire afin d'entreprendre ce travail d'évaluation, le tout contrairement à l'article 3.01.02 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec, (R.R.Q. 1981, c. C-26, r.91) et à l'article 59.2 du Code des professions (L.R.Q. ch. C-26), ainsi qu'aux articles 1.1 et 3 de la section 1 des normes de pratique intitulée "Règles générales de pratique de la profession d'évaluateur agréé" (D.c., p.14)

[3] Cet amendement permettait d'ajouter à la plainte les mots "*et en exécutant*" qui n'apparaissaient pas à la procédure signifiée à l'appelant le 28 août 1996.

[4] L'appelant soumet que le Comité a commis quatre erreurs manifestes dans sa décision sur la culpabilité :

- 1- Il a reçu en preuve un rapport d'expertise et le témoignage de l'expert ;
- 2- Il a déclaré la plainte suffisamment libellée pour permettre à l'appelant de soumettre une défense pleine et entière ;
- 3- Il a erronément interprété les questions à se poser pour déclarer la plainte fondée ;
- 4- Il a erronément conclu que l'appelant a failli à ses devoirs.

[5] Il ajoute subsidiairement que la décision sur sanction contient des erreurs manifestes.

[6] L'appelant soumet d'abord l'absence de pertinence du rapport de l'expert Sylvestre pour démontrer les éléments de la plainte. Le syndic intimé, pour sa part, soutient qu'aux termes de la décision rendue par la Cour suprême dans **Roberge c. Bolduc** <sup>(1)</sup> :

---

<sup>1</sup> [1991] 1 R.C.S. 374

505-07-000006-000

"le témoignage d'expert est admissible pourvu que l'expert possède les qualités requises et que son témoignage soit nécessaire ou utile au Tribunal aux fins de trancher des questions de caractère technique et scientifique".

[7] Il ne faut pas confondre l'admissibilité d'une preuve avec son évaluation.

[8] Le Comité aurait aussi erré en déclarant la plainte suffisamment libellée pour permettre une défense pleine et entière à l'appelant St-Arnault.

[9] Celui-ci soutient qu'aucun élément de la plainte ne mentionne une déficience ou une non-conformité de son rapport aux normes de pratique de la profession. À son avis on ne lui a reproché que de n'avoir pas respecté ses obligations en vertu des normes de pratique de sa profession en exécutant un mandat d'évaluation d'un terrain de golf sans tenir compte de ses limites, de ses aptitudes, de ses connaissances et de son expérience et enfin de n'avoir pas obtenu l'assistance nécessaire avant d'entreprendre ce travail d'évaluation qui lui était confié.

[10] Ce n'est que dans cette perspective qu'il avait à présenter des explications et une défense puisque, selon lui, il ne lui était pas reproché d'avoir rédigé un rapport qui ne respectait pas les normes de pratique en vigueur à l'époque.

[11] Le syndic réplique : *"en réalité, le professionnel appelant se voit reprocher, à l'occasion de l'exécution d'un mandat, d'avoir démontré des aptitudes, des connaissances ainsi qu'une expérience qui ne sont pas suffisantes ou adéquates, selon les règles de l'art de cette profession"* (Mémoire de l'intimé p.19). Lors de l'argumentation verbale son procureur ajoute que l'énumération des articles du Code de déontologie, du Code des professions et des normes de pratique constituent l'assise de ce qui est reproché à l'appelant soit de n'avoir pas eu les aptitudes, connaissances et expérience requises pour ce genre de mandat.

[12] Le troisième motif est plus explicitement relaté à la page 5 du mémoire de l'appelant, dans les termes suivants :

"Compte tenu du libellé de la plainte tel que formulé, le comité de discipline a manifestement erré en déclarant que la question n'était pas de savoir si l'appelant-intimé Pierre St-Arnault n'avait pas respecté les normes de sa profession par ignorance, par négligence ou par mauvaise foi, et que l'intimé n'avait pas le fardeau de faire cette preuve.

L'intimé-plaignant avait le fardeau de faire la preuve que l'appelant-intimé Pierre St-Arnault n'avait pas respecté les normes de pratique de sa profession pour les motifs suivants :

505-07-000006-000

- a) Ne pas avoir respecté ses obligations.
- b) Ne pas respecter les normes de pratique de sa profession en acceptant le mandat de procéder à l'évaluation d'un terrain de golf, sans tenir compte de ses limites, de ses aptitudes, de ses connaissances et de son expérience.
- c) Ne pas obtenir l'assistance nécessaire avant d'entreprendre le travail d'évaluation qui lui était confié".

[13] La preuve du syndic-intimé n'est fondée que sur le rapport de l'expert dont les conclusions se retrouvent à la page 222 du dossier conjoint et se lisent ainsi :

"Compte tenu de ces faiblesses importantes, ce dossier d'évaluation ne correspond pas aux normes de pratique professionnelle" (**nos soulignements**).

[14] Ce serait encore une fois, selon l'appelant, étranger à la plainte portée et de nature à invalider la décision du Comité.

[15] L'intimé, à son mémoire, page 25 soumet que :

"L'accumulation des lacunes professionnelles que souligne le Comité de discipline constitue, selon nous et avec respect pour l'opinion contraire, un constat grave d'une incompétence professionnelle et de lacunes majeures à ce niveau".

[16] En dernier lieu l'appelant souligne que l'évaluation d'un terrain de golf n'est pas chose commune au Québec et que tant les sources de référence que les méthodes d'évaluation ne sont pas clairement établies. Il a, avant de compléter son travail, communiqué avec une sommité en la matière, le président de l'association des propriétaires de clubs de golf du Québec, et obtenu de lui plusieurs renseignements tant sur l'historique de certaines transactions mentionnées à son rapport que sur les opérations d'un club de golf.

[17] En réponse le syndic-intimé énumère les lacunes du rapport de l'appelant identifiées par l'expert Sylvestre relativement à l'existence d'un zonage agricole grevant ce terrain, l'absence des calculs nécessaires pour démontrer la provenance du coût et des améliorations au terrain, l'absence de justification de la dépréciation, de documents permettant d'évaluer les multiplicateurs locaux appliqués ou applicables au coût de remplacement du bâtiment, la motivation retenue pour utiliser un pourcentage municipal dans l'évaluation du terrain et l'intégration de données effectuées par une société financière.

[18] Il s'agirait de "*manquements professionnels qui ont été mis en preuve (et qui) vont à la racine du mandat de l'appelant, d'une part, et pêche à l'égard des normes fondamentales de la pratique de l'évaluateur agréé*" (Mémoire de l'intimé p.28).

[19] Dans l'éventualité d'une décision du Tribunal maintenant sa culpabilité l'appelant reproche au Comité d'avoir délégué à sa corporation professionnelle son pouvoir de sanction lorsqu'il ordonne qu'il suive avec succès huit blocs de cours. Comme ceci entraîne une suspension de son droit de pratique il y aurait, de la part du Comité, une délégation de son pouvoir de sanction, ce qui serait illégal, la suspension demeurant alors en vigueur tant que la corporation n'aurait pas déterminé quand seraient offerts ces cours ni quand se terminerait cette interdiction de pratiquer sa profession.

[20] Malgré la réponse du syndic dans son mémoire, son avocat a reconnu devant le Tribunal que le Comité avait excédé sa compétence en décidant comme il l'a fait d'ordonner à l'appelant de suivre des cours avec succès et qu'il aurait, tout au plus, pu faire une recommandation au Bureau d'ordonner au professionnel de suivre de tels cours. (2)

[21] Pour cette raison, le Tribunal devra donc intervenir et casser la décision du Comité sur cette partie de la sanction.

[22] Enfin, relativement à la radiation imposée à l'appelant, celui-ci soumet qu'elle doit être purgée de façon concomitante à une autre sanction imposée par le Comité de discipline en rapport avec une autre plainte.

[23] Cette demande, comme il a été indiqué verbalement, se réfère à une période de radiation de deux mois déjà déterminée par le Tribunal dans un dossier portant le numéro **505-07-000004-997** et rendue en août 2000 contre l'appelant.

#### ANALYSE DU TRIBUNAL

[24] Dans sa décision du 8 juin 1999, le Comité déclare ce qui suit :

"Il nous semble, en tout respect, que par présomption de faits, le comité de discipline ne peut conclure, par inférence de la preuve offerte, que le plaignant a failli à ses devoirs. Nous pouvons paraphraser la plainte ; le comité est d'avis que l'intimé **n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession** en exécutant l'évaluation du terrain de golf. Le lien de causalité nous semble avoir été suffisamment établi pour prononcer le manquement de l'intimé aux règles de sa profession. La question n'est pas de savoir si l'intimé n'a pas respecté les

---

<sup>2</sup> Code des Professions, art. 160

normes de sa profession par ignorance, par négligence ou par mauvaise foi et le plaignant n'a pas non plus ce fardeau" (D.c., p.44).

[25] Selon le texte de la plainte amendée, il est clair que l'intimé se voit accusé de n'avoir pas respecté ses obligations ni les normes de pratique de sa profession. Cette infraction aurait été commise en acceptant et en exécutant le mandat confié sans tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances et de son expérience et sans obtenir l'assistance nécessaire pour entreprendre ce travail contrairement aux articles 3.01.02 du Code de déontologie, 59.2 du Code des professions et 1.1 et 3 de la section 1 des normes de pratique.

[26] Il est intéressant à ce sujet de référer au rapport P-6 de M. Daniel Sylvestre (D.c., p.221 et 222) qui résume les caractéristiques du dossier en insistant sur le fait que son analyse " *vise uniquement l'application des normes de pratique de la profession* " et trouve tout de même, dans trois des huit commentaires qu'il y fait, qu'il est d'une très bonne présentation générale, soumet de bonnes définitions et bons principes et procède d'une bonne documentation.

[27] Sa conclusion, vu les cinq reproches qu'il qualifie de faiblesses, est que " *ce dossier d'évaluation ne correspond pas aux normes de pratique professionnelle* ".

[28] Lors de son témoignage, monsieur Sylvestre reconnaît :

"il y a des choses qui sont excellentes, il y a des choses qui sont adéquates, il y a des choses qui sont pertinentes, il y a des choses qui, selon moi, sont insuffisantes, il y en a d'autres qui sont incomplètes puis, en fait, il y en d'autres qui peuvent amener à se poser des questions, faute d'obtenir l'information dans son rapport et dans son dossier. En résumé, je parle d'une très bonne présentation générale, d'une bonne définition puis des bons principes, une bonne documentation" (D.c. complémentaire, p.41-42).

[29] Plus loin, à la page 82 du même dossier complémentaire, il explique les relations qui peuvent exister entre divers évaluateurs ou leurs bureaux pour les aider à retracer des transactions de type particulier, ce qui semble une pratique courante dans la profession.

[30] D'ailleurs, lors de son propre interrogatoire, le syndic reconnaît (D.c., p317) que le mandat donné à monsieur Sylvestre était d'obtenir ses commentaires sur le dossier qu'il lui a transmis sans aucune instruction spécifique. Il n'y avait d'ailleurs " *rien de mentionné sur aptitudes, connaissances ou expérience* ".

[31] L'appelant est, selon son témoignage non-contredit, membre de la profession

depuis 1971, a déjà eu à son emploi 22 évaluateurs et sa pratique, en 1994, était de procéder à des évaluations, dans une proportion de 75% à 80%, de propriétés résidentielles et de 20% à 25%, de propriétés industrielles et commerciales.

[32] Il avait préalablement travaillé à un rapport d'évaluation d'un club de golf et participé à des travaux concernant un complexe où il y avait un terrain de golf.

[33] Il s'agit d'un terrain de golf dans lequel était intéressé son comptable, monsieur Bernard Tremblay qui était, comme il le déclare, (D.c., p. 328) "*président de l'Association des propriétaires de clubs de golf du Québec*" et qu'il a consulté relativement à la pertinence de retenir ou non certaines transactions que l'appelant avait relevées.

[34] Selon l'analyse de la preuve faite par le Comité "*le rapport d'évaluation préparé par l'intimé comportait de graves lacunes*" (D.c., p. 42). Elles portent particulièrement sur l'absence de mention de la situation de l'immeuble dans une zone agricole, du manque d'explications qu'il donne pour choisir une méthode d'évaluation plutôt qu'une autre et son étude des faits pour décider selon cette technique. Le Comité reconnaît par ailleurs "*qu'il n'y a pas d'évaluateur agréé expert en évaluation de terrains de golf*" (D.c., p.43) et que ce genre de propriété est un immeuble qui doit être évalué comme tout autre immeuble présentant des caractéristiques particulières.

[35] Il en arrive enfin à ses conclusions "*par inférence de la preuve offerte, que le plaignant a failli à ses devoirs*" (D.c., p. 44).

[36] Même si dans le même paragraphe le Comité considère que l'appelant n'a pas respecté les normes de pratique de sa profession en évaluant le terrain de golf, il ne propose nullement comment ces diverses lacunes permettent de conclure que l'appelant soit coupable de l'infraction qu'on lui reproche.

[37] La preuve a, sans l'ombre d'un doute, démontré les manquements dont le relevé est fait par le témoin Sylvestre, mais aucun élément ne permet de déterminer quelles sont les aptitudes, les connaissances et l'expérience requises pour procéder à l'évaluation d'un terrain de golf. Le syndic le confirme lui-même lorsqu'il déclare que suite au mandat confié à monsieur Sylvestre, parmi les commentaires qu'il a reçus, "*il n'y aurait rien de mentionné sur ses aptitudes, connaissance ou expérience*" (D.c., p.317). En somme, le syndic a fait la preuve de déficiences tant dans le dossier que dans le rapport d'évaluation de l'appelant mais n'a nullement prouvé que ces déficiences démontraient que les aptitudes de l'appelant, ses connaissances et son expérience l'empêchaient d'accepter et d'exécuter le mandat de procéder à l'évaluation d'un terrain de golf en conformité avec ses obligations et avec les normes de pratique

505-07-000006-000

de sa profession ni, à plus forte raison, vu la preuve faite, de n'avoir pas obtenu l'assistance nécessaire pour effectuer son mandat.

[38] Le Comité l'a donc trouvé coupable d'une infraction dont il n'était pas accusé et l'appel doit être accueilli.

[39] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal :

[40] **ACCUEILLE** l'appel ;

[41] **INFIRME** la décision rendue par le Comité de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec le 8 juin 1999, et, rendant la décision qui aurait dû être rendue ;

[42] **REJETTE** la plainte portée contre l'appelant ;

[43] **ANNULE** les sanctions imposées par le Comité le 9 mai 2000 ;

[44] **LE TOUT** avec déboursés contre l'intimé tant devant le Comité que devant le Tribunal.

  
Paule Lafontaine, j.c.Q.

  
François Doyon, j.c.Q.

  
René Roy, j.c.Q.

*Masson*

505-07-000006-000

Me André Demers  
Demers, Lussier  
Procureurs de l'appelant

Me Daniel Chénard  
Procureur de l'intimé

Secrétaire du Comité de discipline  
de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec