

CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2014-059

DATE : 16 avril 2015

LE CONSEIL :	Me Jean-Guy Gilbert	Président
	Pierre Turcotte, É.A.	Membre
	Normand Godbout, É.A.	Membre

Michel Fournier, évaluateur agréé, à titre de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Partie plaignante

c.

Henri Sansfaçon, évaluateur agréé
Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

[1] Le 28 mars 2014, le syndic déposait au greffe du Conseil une plainte contre l'intimé ainsi libellée :

1. À Sainte-Foy, en octobre 2003, l'intimé a rédigé un rapport d'évaluation portant sur l'Île aux Lièvres sans avoir cherché à avoir une connaissance complète des faits.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ou, à défaut d'application de ces articles, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du *Code des professions*.

2. À Sainte-Foy, en octobre 2003, l'intimé a rédigé un rapport d'évaluation portant sur l'Île aux Lièvres dans lequel il a rapporté des ventes de la région de Vancouver en Colombie-Britannique alors que cette région est beaucoup trop éloignée du sujet.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ou, à défaut d'application de ces articles, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du *Code des professions*.

3. À Sainte-Foy, en octobre 2003, l'intimé a rédigé un rapport d'évaluation portant sur l'Île aux Lièvres dans lequel il n'a pas discuté de la vente du sujet survenue le 30 juin 1986.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ou, à défaut d'application de ces articles, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du *Code des professions*.

4. À Sainte-Foy, en août 2005, l'intimé a rédigé un rapport d'évaluation portant sur l'Île aux Lièvres, les îles du Gros Pot et du Petit Pot à l'Eau-de-Vie de l'archipel des îles du Pot à l'Eau-de-Vie et les îles Pèlerins du Jardin et Pèlerins du Milieu de l'archipel des îles Pèlerins, dans lequel il a retenu la vente de l'archipel des îles de Mingan survenue le 1^{er} juin 1983 ainsi que la vente de l'île Brion survenue le 24 avril 1987 alors que ces îles sont beaucoup trop éloignées du sujet.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ou, à défaut d'application de ces articles, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du *Code des professions*.

5. À Sainte-Foy, en août 2005, l'intimé a rédigé un rapport d'évaluation portant sur l'Île aux Lièvres, les îles du Gros Pot et du Petit Pot à l'Eau-de-Vie de l'archipel des îles du Pot à l'Eau-de-Vie et les îles Pèlerins du Jardin et Pèlerins du Milieu de l'archipel des îles Pèlerins, dans lequel il n'a pas apporté les ajustements requis pour tenir compte de la superficie de l'un des comparables qu'il a considéré, l'archipel des îles de Mingan, par rapport à celle de l'Île aux Lièvres.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ou, à défaut d'application de ces articles, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du *Code des professions*.

6. À Sainte-Foy, à l'égard des îles à évaluer dans l'archipel des îles Pèlerins, il a retenu, en août 2005, dans la rédaction du rapport dont il est fait mention aux paragraphes 4 et 5, à titre de seul comparable, la vente de trois des îles de l'archipel des îles Pèlerins survenue le 3 mars 1999 alors qu'il avait mentionné, en octobre 2003, dans le rapport dont il est fait mention aux paragraphes 1, 2 et 3 au sujet de cette même transaction que cette « vente résultante de difficultés financières selon le vendeur » sans indiquer, de façon satisfaisante, pourquoi il avait considéré cette vente de façon différente dans ces deux rapports.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ou, à défaut d'application de ces articles, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du *Code des professions*.

7. À Sainte-Foy, en octobre 2003, dans le rapport dont il est fait mention aux paragraphes 1, 2 et 3, il a retenu à titre de comparable la vente de l'Île aux Corneilles survenue le 28 août 2001 en indiquant dans son analyse que l'immeuble était voué essentiellement à la conservation alors que dans le rapport dont il est fait mention aux paragraphes 4 et 5, il a, en août 2005, écarté cette vente en indiquant que cette île avait été acquise à des fins récréatives sans cependant indiquer, de façon satisfaisante, pourquoi il considérait cette vente de façon différente dans ces deux rapports.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ou, à défaut d'application de ces articles, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du *Code des professions*.

8. À Sainte-Foy, dans le rapport dont il est fait mention aux paragraphes 1, 2 et 3, l'intimé a déterminé, en octobre 2003, la valeur du sujet à 2 031 250 \$ alors qu'il a déterminé, en août 2005, la valeur du même immeuble à 1 016 036 \$ dans le rapport dont il est fait mention aux paragraphes 4 et 5, sans justifier, de façon satisfaisante, pourquoi il en arrivait à de telles conclusions.

En agissant ainsi, l'intimé a contrevenu aux dispositions des articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ou, à défaut d'application de ces articles, il a posé un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession ou à la discipline des membres de l'Ordre aux termes de l'article 59.2 du *Code des professions*.

- [2] Le 23 avril 2014, Me Sophie Dubé comparait pour l'intimé.
- [3] Le 29 mai 2014, lors d'une conférence téléphonique, il est convenu entre les parties que l'audition de la preuve aura lieu les 27, 28 et 29 octobre 2014.
- [4] Le 4 juin 2014, lors d'une nouvelle conférence téléphonique, les dates du 7, 19 et 21 novembre 2014 sont retenues pour l'audition de la preuve.
- [5] Suite à une demande du syndic, la date du 7 novembre a été remplacée par le 20 novembre 2014.
- [6] Le 19 novembre 2014, les parties sont présentes.
- [7] Me Sylvain Généreux représente le syndic qui est présent.
- [8] Me Sophie Dubé et Me Richard Laflamme représentent l'intimé qui est présent.

PREUVE DU PLAIGNANT

- [9] Me Généreux dépose les pièces suivantes :
- P-1 : Attestation de l'OEAQ concernant l'inscription au Tableau de monsieur Henri Sansfaçon, É.A., datée du 13 novembre 2014 ;
 - P-2 : Rapport d'évaluation préliminaire daté d'octobre 2003, préparé et rédigé par l'intimé ;
 - P-3 : Rapport d'évaluation daté d'août 2005, préparé et rédigé par l'intimé ;
 - P-4 : Lettre rédigée par l'intimé à monsieur Michel Fournier, É.A., syndic plaignant et datée du 28 mars 2013 ;
 - P-5 : Curriculum vitae du témoin expert, Mathieu L'Écuyer ;
 - P-6 : Rapport d'expertise de Mathieu L'Écuyer, É.A., daté du 26 septembre 2014 ;
 - P-7 (en liasse): Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ et les versions modifiées au 19 mai 2004 et au 30 mars 2007 ;
 - P-8 : Contrat de services entre Évimbéc Itée et Canards illimités Canada, daté du 12 juillet 2005;

- P-9 : Mémo à Patrice Bernier de Jean Bédard, daté du 27 avril 2005;
- P-10 (en liasse): Échange de correspondances intervenu entre monsieur Fournier et monsieur L'Écuyer.

[10] Me Généreux fait entendre monsieur Mathieu L'Écuyer, qui a été reconnu comme témoin expert par le Conseil, et celui-ci déclare :

- Il a reçu une demande du syndic en date du 16 septembre 2014 de répondre à cinq questions.
- Il avait comme documentation les deux rapports de l'intimé, soit celui de 2003 et l'autre de 2005. De même, il a pris connaissance de la lettre de l'intimé en date du 28 mars 2013 et celle de monsieur Bédard en date du 4 mars 2013.
- En regard du rapport de 2003, il déclare qu'il est impératif de visiter les lieux pour formuler une opinion sur la valeur d'un immeuble.
- Le fait de ne pas rapporter l'existence de nombreux bâtiments constitue un manquement grave qui va à l'encontre des normes de pratique et des règles de l'art.
- En 2005, il a visité les lieux.
- En regard du rapport de 2003, le fait de prendre des comparables dans la région de l'océan Pacifique est inacceptable et discrédite la profession.
- Ces comparables peuvent même induire en erreur le lecteur et cela va à l'encontre des règles de l'art.
- En regard du rapport de 2005, les comparables sont des ventes conclues suite à une expropriation, ce qui ne constitue pas une transaction en marché libre et de ce fait, ne peut être retenu dans une analyse de marché.
- Elle est plutôt une valeur au propriétaire, qu'une valeur marchande.
- On doit tenir compte des prix de vente récents de l'immeuble à évaluer; on a écarté, en 2003, le tableau des ventes pour le fixer arbitrairement à 2 500 \$ l'hectare.
- En 2005, il retient lesdites ventes.
- En 2003, aucune analyse du prix de vente n'est faite.
- La division cadastrale qui existait lors de la confection du rapport de 2003 résulte d'une situation historique qui n'a aucun lien avec l'utilisation réelle des lieux.
- Il est invraisemblable que le taux unitaire ne puisse pas varier entre 725 et 9 000 hectares; comparer une superficie de 90 kilomètres et une autre de 8 kilomètres sans aucun ajustement est inconcevable.

- Les conclusions des rapports montrent une valeur de 2 031 205 \$ en 2003 et de 1 016 036 \$ en 2005; l'incohérence de ces conclusions démontre qu'une des deux est grossièrement erronée.
- Il précise que l'objectif du rapport de 2003 est qu'il s'agit d'un acte de consultation dont le but est de fournir de l'information au client (TPSGC) pour qu'il puisse faire une offre au propriétaire (Duvetnor) qui désire s'en départir.
- Les états d'âme de l'acheteur ne sont pas une considération pertinente dans la recherche de la valeur marchande.
- Les ventes retenues en 2003 ne le sont plus en 2005 ce qui est inconcevable.
- La vente 8 en 2003 résulterait de difficultés financières et en 2005, cette remarque est disparue.
- Il y a des incohérences manifestes entre les deux rapports.
- Lorsque l'analyse de marché est requise et que la consultation vise un immeuble, l'inspection de celui-ci est obligatoire.
- Le premier rapport a pour but de permettre au gouvernement du Canada de faire une offre d'achat au propriétaire (Duvetnor) qui désire s'en départir et il est qualifié de rapport d'évaluation préliminaire.
- Il n'y a pas de visite des lieux donc, les améliorations et les bâtiments ou le potentiel de développement ne sont pas traités.
- Le second rapport est qualifié de rapport d'évaluation et il a été demandé par Canards illimités Canada dans le but d'établir sa véritable valeur marchande.
- Pourquoi rapporter des comparables non pertinents, îles de Laval.
- Des ventes ignorées en 2003 deviennent des indications privilégiées en 2005.
- Les ventes antérieures de l'immeuble sont à considérer et même obligatoires suivant les normes de pratique.

[11] Me Généreux souligne au Conseil les éléments qu'il considère pertinents :

- Il y a divergence entre les deux témoins experts en regard de l'article 4 du Code de déontologie des membres de l'OEAQ.
- La visite est une mesure coercitive, liée à l'acte d'évaluation.
- Il n'y a pas de circonstances exceptionnelles pour ne pas faire la visite.
- S'il s'agit d'un acte de consultation, l'intimé était tenu au respect de la règle 2.4 donc, à la visite.
- Les deux experts sont d'accord à l'effet qu'il n'y pas de circonstances exceptionnelles.

- S'il n'y a pas de circonstances exceptionnelles, il doit faire la visite. Cependant, quelqu'un de son équipe peut la faire à sa place.
- Ce n'est pas au client de décider s'il y aura visite ou non, la norme doit être respectée et le client n'a rien à redire.
- Les normes ne fluctuent pas suivant l'identité du client.
- La pièce I-2 (le contrat) décrit très bien les démarches usuelles faites par l'évaluateur agréé.
- Il n'a pas demandé de modifications au contrat écrit pour des modalités verbales antérieures.
- Suivant les normes, l'acte de consultation est défini « comme des études portant sur un bien immobilier dont le but n'est pas d'en estimer la valeur » (visite obligatoire aussi), l'acte d'évaluation lui estime la valeur.
- Estimer la valeur est faire un acte d'évaluation et à plusieurs endroits dans le rapport on traite de la valeur.
- Les îles de la région de Vancouver n'auraient pas dû apparaître dans le rapport, cela induit le lecteur en erreur et l'identité du client n'a rien à voir. (chef 2)
- Quant aux îles Brion et Mingan, il n'y a eu aucun redressement. (chef 3)
- En 2003, il ne retient pas la vente du sujet sans rien expliquer, mais la retient en 2005. (chef 3)
- Aucun ajustement pour comparer une île de 8 kilomètres carrés et une autre de 90 kilomètres carrés. (chef 5)
- Différence entre la spécification des îles Pellerins, en 2003, vente en raison de difficultés financières et en 2005, aucune remarque particulière.
- Traiter les mêmes données sans expliquer la raison des différences va à l'encontre des normes. (chefs 6 et 7)
- L'île aux Corneilles a été écartée en 2005 et retenue en 2003 en raison de sa vocation de conservation.
- En 2005, l'intimé affirme dans son rapport qu'il s'est servi comme base celui de 2003.
- Au chef 8, incompréhensible le fait des deux conclusions sur la valeur aussi différentes.
- L'intimé a fait une analyse des données.

PREUVE DE L'INTIMÉ

[12] Me Laflamme dépose les pièces suivantes :

- I-1 : Rapport d'expertise de M. Michel Raymond, É.A., daté du 12 novembre 2014;

- I-2 : Contrat de services, Services d'évaluateurs immobiliers (Formule abrégée), Travaux publics Canada, daté du 16 septembre 2003 ;
- I-3 : *P. G. du Québec c. La Société canadienne de recherches pétrolières Ltée, C.P.*, 020-34-000639-838, juge Guy Dorion, 1986-12-05 (AZ-87031074);
- I-4 : *Société Duvetnor Ltée c. Canards illimités Canada, C.S.*, 200-17-011091-097, juge Denis Jacques (2011 QCCS 157);
- I-5 (en liasse) : Lettre de monsieur Jean Bédard, datée du 4 mars 2014 et lettre du syndic, monsieur Michel Fournier, datée du 15 mars 2014;
- I-6 : Curriculum vitae du témoin expert, Michel Raymond, É.A.

[13] Me Laflamme fait entendre l'intimé, monsieur Sansfaçon, qui déclare au Conseil :

- Il est évaluateur agréé depuis 1979.
- Il est chez Évimbec depuis 12 ans.
- Il a obtenu le mandat de messieurs Gingras et Paradis de Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada pour faire une analyse de marché pour guider l'acheteur et le vendeur.
- Il devait évaluer l'île, sans les bâtiments.
- Les honoraires étaient de 5 000 \$, sans visite de l'île.
- Il s'agissait d'un travail d'estimation.
- Il n'y a pas eu de visite des lieux.
- C'est une consultation pour estimer, de façon préliminaire, le montant de l'offre d'achat, en regard du marché.
- Monsieur Bédard lui a transmis des ventes (Pacifique) qu'il voulait qu'il examine.
- Il a remis son rapport à Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada.
- Évimbec est une division de la firme Roche.
- Une biologiste de chez Roche l'a informé des différences concernant les îles de Vancouver.
- Il a mis ces îles pour faire plaisir à monsieur Bédard.
- En 2005, il reçoit le mandat de Canards illimités pour faire l'évaluation de la valeur marchande de l'île.
- Ses mandataires étaient messieurs Fillion et Bernier.

- Une visite de l'île était exigée pour ce mandat et les honoraires étaient de 9 500 \$.
- Les îles de Mingan et l'île Brion, c'était un corps public qui désirait les acheter pour des fins de conservation. (Expropriation)
- Il n'a pas ajusté les superficies en raison du fait que ce n'était pas un marché à profits.
- En 2005, c'était des clients différents de 2003.
- Les difficultés financières lui avaient été indiquées par monsieur Bédard alors qu'il ne trouvait pas convenable de les utiliser en 2005.
- La vente a eu lieu, mais avec le gouvernement du Québec.
- Les données, les usages, les clients étaient différents en 2003 et 2005.
- Il est certain que son rapport de 2005 a été transmis par Canards illimités à M. Bédard ou Duvetnor.
- Dans le 2^e rapport de 2005, il fait référence à celui de 2003.
- Il ne sait pas que Canards illimités est l'intermédiaire entre M. Bédard et Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada, en 2005.
- Il a pris connaissance du mémo d'avril 2005 (P-9) avant la rédaction de son rapport de 2005.
- L'entente verbale avec Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada était antérieure à la signature du contrat.
- C'était pour savoir quels chiffres ils pourraient négocier ensemble.

[14] Me Laflamme fait entendre monsieur Michel Raymond à titre de témoin expert et celui-ci déclare au Conseil :

- Il est membre de l'Ordre depuis 1999.
- Il a analysé les deux rapports de l'intimé en fonction des normes de pratique de l'Ordre.
- L'intimé a rédigé un rapport d'évaluation.
- L'intimé a rédigé un rapport préliminaire.
- Il y a des règles coercitives qui n'auraient pas été respectées dans le rapport.
- La norme 2 encadre la communication écrite ou verbale de l'acte d'évaluation.
- Les éléments 4, 9, 11 de la règle 2.3 et la règle 2.4 n'ont pas été respectées.
- Les normes 5 et 6 encadrent l'acte de consultation et il y a peu de mesures coercitives.

- L'acte de consultation se distingue de l'acte d'évaluation par l'identification claire des objectifs du client.
- Dans le cas de l'intimé, il s'agit beaucoup plus d'un acte de consultation.
- L'évaluateur n'est pas à la recherche d'une valeur marchande exigée dans le cadre d'un acte d'évaluation, mais il cherche à estimer le montant de l'offre d'achat en regard du marché.
- Il s'est simplement contenté de respecter les objectifs du client à savoir que l'utilisation est celle qui serait souhaitée par l'acheteur. (règle 5.2)
- La règle 2.4 oblige la visite, sauf circonstances exceptionnelles.
- Il semble qu'il n'avait pas mandat de l'inspecter.
- Le rapport de 2003 n'est pas soumis aux règles coercitives de la norme 2.
- La norme 1 n'est pas applicable considérant qu'il s'agit d'un acte de consultation dont le but n'est pas l'évaluation de l'immeuble.
- La notion d'éloignement est absente des normes, la seule référence est celle du marché de références approprié.
- En 2003, il s'agit d'un acte de consultation et en 2005 un acte d'évaluation; il n'a pas l'obligation de justifier les différences entre les deux expertises.
- Dans un tel contexte, les normes ne prévoient pas que le rapport de mise à jour soit utilisable.

[15] Me Laflamme souligne au Conseil certains éléments pertinents :

- Le rapport de 2003 est qualifié de préliminaire.
- Il n'y a pas eu d'analyse de marché soit en fonction de l'offre et la demande des îles.
- N'étant pas une analyse de marché, on est pas tenu à la norme 2.4.
- On demande aux évaluateurs, à partir d'une kyrielle de données de marché, de donner une opinion par laquelle ils vont estimer la valeur.
- Il n'a pas rédigé un rapport d'évaluation, il a rédigé un acte de consultation sans analyse du marché, donc pas d'obligation de visite de lieux. (chef 1)
- La pièce I-2 est un « work order ».
- L'intimé a rejeté ce qui n'était pas pertinent concernant les îles de comparables. (chef 2)
- Chef 3, le contexte de l'élément récent n'était pas présent d'où il n'y avait pas nécessité de retenir cette transaction.
- Il n'avait pas à justifier le fait qu'il ne l'a pas traité.

- Chef 4, en expropriation, on donne le bénéfice de la plus haute transaction dite comparable.
- Si le marché ne démontre pas avoir d'autres éléments physiques qui permettent de confirmer la source d'un rajustement, mieux vaut s'en abstenir.
- Chef 5, même chose pour l'île Mingan, lorsqu'un immeuble se transige, le taux utilitaire fluctue à la baisse plus la superficie est grande.
- Chefs 6, 7 et 8, ce n'est pas le même client pour les deux rapports.
- Chef 6, en 2003, M. Bédard avait demandé de ne pas en tenir compte car il était en difficultés financières et en 2005, les propos de monsieur Bédard étant inexacts, il l'a retenu. Ce n'était pas le même client ni le même contexte.
- Chefs 7 et 8, pas exactement le même immeuble et pas le même client.

[16] Me Laflamme dépose la jurisprudence et doctrine suivantes :

- *Goyette c. Doucet*, 1998 D.T.P.Q., 175, 100-07-000001-961;
- *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., vol. 248, 2006.

LE DROIT

[17] Le Conseil croit nécessaire de reproduire les articles pertinents :

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.

40. Avant de donner des avis ou des conseils au client, l'évaluateur doit chercher à avoir une connaissance complète des faits.

Code des professions

59.2 Nul professionnel ne peut poser un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'ordre, ni exercer une profession, un métier, une industrie, un commerce, une charge ou une fonction qui est incompatible avec l'honneur, la dignité ou l'exercice de sa profession.

[18] Le Conseil estime qu'il lui est dévolu un volet éducatif en raison de sa condition de tribunal spécialisé.

[19] De plus, chaque professionnel est soumis à des normes et contraint à un système disciplinaire particulier en contrepartie des avantages dont il bénéficie comme membre d'un Ordre professionnel.

[20] L'intégrité du professionnel et ses devoirs envers le public sont des aspects essentiels à sa démarche professionnelle.

[21] Comme cette décision fait appel à des principes et à des éléments juridiques pertinents au droit disciplinaire, le Conseil juge utile de présenter dans les prochains paragraphes des extraits des autorités sur lesquelles il appuie sa réflexion.

[22] Le Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec trouve sa raison d'être dans la mission même de l'Ordre définie à l'article 23 du *Code des professions*, ce que rappelle fort à propos l'Honorable juge Gonthier⁽¹⁾ en ces termes :

« Depuis déjà plusieurs années, le législateur québécois assujettit l'exercice de certaines professions à des restrictions et à différents mécanismes de contrôle. Adopté pour la première fois en 1973, le *Code des professions*, L.R.Q., ch. C-26 (" C.P. "), régit maintenant les 44 ordres professionnels constitués en vertu de la loi. Il crée un organisme, l'Office des professions du Québec, qui a pour fonction de veiller à ce que chacun d'eux accomplisse le mandat qui leur est expressément confié par le Code et qui constitue leur principale raison d'être, assurer la protection du public (art. 12 et 23 C.P.). Dans la poursuite de cet objectif fondamental, le législateur a accordé aux membres de certaines professions le droit exclusif de poser certains actes. En effet, en vertu de l'art. 26 C.P., le droit exclusif d'exercer une profession n'est conféré que dans les cas où la nature des actes posés par ces personnes et la latitude dont elles disposent en raison de la nature de leur milieu de travail habituel sont telles qu'en vue de la protection du public, ces actes ne peuvent être posés par des personnes ne possédant pas la formation et la qualification requises pour être membres de cet ordre. »

[23] Le Tribunal des professions a décrit la quintessence du droit disciplinaire en ces termes :

« Le droit disciplinaire est un droit *sui generis* qui est original et qui tire ses règles de l'ensemble du droit en se basant essentiellement sur les règles de justice naturelle. Le Tribunal, pour décider des règles devant s'appliquer en matières disciplinaires, doit considérer les règles de justice naturelle, les principes fondamentaux reconnus par la *Charte canadienne des droits et libertés*, ainsi que la *Charte des droits et libertés de la personne*, tout en s'inspirant du droit pénal et du droit civil. Ce droit disciplinaire, qui fait partie de notre droit administratif, doit tenir compte que le premier objectif recherché par le *Code des professions* est la protection du public en regard des droits et privilèges reconnus aux membres des différentes professions soumis à son arbitrage. »²

[24] Le Conseil accorde une importance particulière aux articles qui affectent la quiddité même de la profession d'évaluateurs agréés.

¹Barreau c. Fortin et Chrétien, 2001, 2 R.C.S. 500, paragr. 11.

² Tribunal des professions, 700-07-0000007-005.

PROTECTION DU PUBLIC

[25] Le mandat du Conseil se définit ainsi en relation avec la protection du public :³

« La protection du public est au cœur des mandats confiés aux organismes d'encadrement professionnel. Elle est indiscutablement de l'essence même de leur raison d'être.

Le Tribunal des professions, récemment, nous le rappelait simplement en ces termes, dans l'affaire *Cloutier c. Comptables en management accrédités*, citant les propos de la Cour d'appel dans l'affaire *Dugas* :

[14] Jamais cependant l'objectif premier du droit disciplinaire, soit la protection du public, n'y a-t-il été remis en cause, bien le contraire. Ainsi la Cour d'appel écrit :

« Il est aussi bien établi que le but premier de chaque ordre professionnel est la protection du public et qu'à cette fin, il doit notamment contrôler l'exercice de la profession par ses membres (art. 23 du Code). (7) »

(7) *Chambre des notaires du Québec c. Dugas, C.A.*, 500-09-008533-994, p. 6, paragr. 19.

CONDUITE DU PROFESSIONNEL

[26] En ce qui concerne la conduite du professionnel, le Conseil s'en réfère à cet égard à l'opinion de l'Honorable juge L'Heureux-Dubé de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Roberge c. Bolduc* :

« Il se peut fort bien que la pratique professionnelle soit le reflet d'une conduite prudente et diligente. On peut, en effet, espérer qu'une pratique qui s'est développée parmi les professionnels relativement à un acte professionnel donné témoigne d'une façon d'agir prudente. Le fait qu'un professionnel ait suivi la pratique de ses pairs, peut constituer une forte preuve d'une conduite raisonnable et diligente, mais ce n'est pas déterminant. Si cette pratique n'est pas conforme aux normes générales de responsabilité, savoir qu'on doit agir de façon raisonnable, le professionnel qui y adhère peut alors, suivant les faits de l'espèce, engager sa responsabilité. »⁴

[27] Dans l'affaire *Malo*,⁵ le Tribunal s'exprime ainsi :

« La doctrine et la jurisprudence en la matière énoncent que le manquement professionnel, pour constituer une faute déontologique, doit revêtir une certaine gravité. Il arrive à tous les professionnels de commettre des erreurs et la vie de ces derniers serait invivable si la moindre erreur, le moindre écart de conduite était susceptible de constituer un manquement déontologique. »

FAUTE DÉONTOLOGIQUE

³ Développements récents en déontologie, p. 122.

⁴ [1991] 1 R.C.S. 374.

⁵ *Malo c. Infirmières et infirmiers*, 2003 QCTP 132.

[28] En ce qui concerne la faute déontologique, le Conseil précise que celle-ci doit être une violation des principes de moralité et d'éthique propres au milieu des évaluateurs agréés.⁶

[29] Sur ce point, le professeur Yves Ouellette s'exprime ainsi :

« En outre, la faute disciplinaire réside en principe dans la violation d'une règle d'éthique inspirée par des sentiments d'honneur et de courtoisie, une faute purement technique, erreur, maladresse, négligence, qui peut entraîner une responsabilité civile, ne sera pas considérée comme une faute disciplinaire en l'absence de texte précis. »⁷

[30] Le Conseil se réfère aux propos du juge Dussault de la Cour d'appel⁸ en regard de la manière dont le Conseil se doit d'analyser le comportement de l'intimé :

« [42] D'abord, le droit disciplinaire est un droit *sui generis*. [...] Ensuite, les lois d'organisation des ordres professionnels sont des lois d'ordre public, politique et moral ou de direction qui doivent s'interpréter en faisant primer les intérêts du public sur les intérêts privés [...]. »

PRÉPONDÉRANCE DE LA PREUVE

[31] En regard de la notion de prépondérance de la preuve, le Conseil retient la notion suivante :

« Dans l'arrêt PARENT c. LAPOINTE, l'Honorable juge Taschereau de la Cour suprême du Canada déclare :

« C'est par la prépondérance de la preuve que les causes doivent être déterminées, et c'est à la lumière de ce que révèlent les faits les plus probables que les responsabilités doivent être établies. »

[32] Le Conseil, en regard de la prépondérance de la preuve, doit s'assurer que tous les éléments essentiels et déterminants des gestes reprochés ont été établis.

[33] Le fardeau de la preuve, qui repose sur le plaignant, requiert une preuve claire, sérieuse et sans ambiguïté.

[34] Le Conseil n'a pas à faire un choix entre deux versions mais bien de décider, avec un degré de certitude suffisant pour entraîner son adhésion, à une version des faits et de rejet de l'autre théorie.

[35] Dans l'affaire *Paquin*⁹, le Tribunal des professions s'exprimait ainsi :

« S'il revient au Comité d'apprécier la preuve soumise et la crédibilité des témoins, son évaluation doit être rigoureuse et il doit s'assurer d'être en présence d'une preuve prépondérante sur les éléments essentiels et déterminants du geste reproché pour que le professionnel soit trouvé coupable de l'infraction. »

⁶ *Bécharde c. Roy*, (1974) C.S. 13.

⁷ Presses de l'Université d'Ottawa, 1969, 209.

⁸ *Tremblay c. Dionne et Tribunal de professions*, 500-09-016532-061, paragr. 42-43.

⁹ *Paquin c. Avocats*, 2002 D.D.O.P. 203.

[36] Le Tribunal des professions, dans l'affaire *Léveillé*¹⁰, s'exprimait ainsi :

« Le fardeau de preuve qui incombe à l'appelant n'en est pas un "hors de tout doute raisonnable" mais bien de "prépondérance". Il faut préciser à l'égard de cette preuve que, compte tenu de la nature du droit, de la gravité de l'infraction et des conséquences que peut avoir la condamnation non seulement sur la carrière de l'intimé mais sur la crédibilité de tout professionnel auprès du public, celle-ci doit être de haute qualité, claire et convaincante. Il s'agit d'un autre principe déjà établi par la jurisprudence.

Le fardeau de preuve en droit disciplinaire requiert une preuve sérieuse, claire et sans ambiguïté. »

[37] Dans l'affaire *Osman c. Médecins*¹¹, il a été décidé que le syndic doit faire la preuve suivant la balance des probabilités :

« Le procureur du docteur Osman a raison lorsqu'il affirme la nécessité d'une preuve claire, convaincante et de haute qualité, pour assoir un jugement de culpabilité relativement à une plainte disciplinaire de la gravité de celle qui pèse contre son client. Un Comité de discipline ne saurait se contenter d'une preuve approximative et non convaincante pour déclarer un professionnel coupable de quelque accusation (sic) disciplinaire que ce soit, surtout si elle équivaut à un acte criminel.

[...]

Il n'y a pas lieu de créer une nouvelle charge de preuve. Il importe toutefois de rappeler que la prépondérance, aussi appelée balance des probabilités, comporte des exigences indéniables. Pour que le syndic s'acquitte de son fardeau, il ne suffit pas que sa théorie soit probablement plus plausible que celle du professionnel. Il faut que la version des faits offerts (sic) par ses témoins comporte un tel degré de conviction que le Comité la retient et écarte celle de l'intimé parce que non digne de foi.

Si le Comité ne sait qui croire, il doit rejeter la plainte le poursuivant n'ayant pas présenté une preuve plus persuasive que l'intimé. Il ne suffit pas que le Comité préfère la théorie du plaignant par sympathie pour ses témoins ou par dégoût envers les gestes reprochés au professionnel. Il est essentiel que la preuve à charge comporte un degré de persuasion suffisant pour entraîner l'adhésion du décideur et le rejet de la théorie de l'intimé. »

[38] Le Tribunal a explicité que la prépondérance des probabilités ne permet pas au poursuivant de se contenter de faire la démonstration que son postulat est plus probable que celui de l'intimé.

[39] Le Tribunal a établi que la version du plaignant doit atteindre un degré qui persuadera le Conseil, que la défense présentée ne peut logiquement être digne de foi.

[40] Dans le cas où les deux versions s'équivaldraient, il y a lieu de rejeter la plainte.

[41] Me Jean-Claude Royer¹² s'exprime ainsi :

¹⁰ *Léveillé c. Lisanu*, REJB 98-09853.

¹¹ *Osman c. Médecins*, 1994 D.D.C.P. 257.

« Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais bien qualitatif. La preuve probante n'est pas évaluée en fonction du nombre de témoins présentés par chacune des parties, mais en fonction de leur capacité de convaincre. »

FINALITÉ

[42] Il appartient au Conseil de décider de la question de faits, c'est-à-dire si l'acte reproché en vertu d'une disposition du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* constitue bien un manquement à cette disposition.

[43] Le plaignant doit nous démontrer la norme applicable au moment de l'acte, le comportement du professionnel prétendument fautif et enfin que l'écart entre ces deux derniers points est tel qu'il constitue plus qu'une erreur légère mais bien une faute déontologique passible de sanction.

ANALYSE ET DISCUSSION

Résumé de la situation factuelle et commentaires

[44] Le Conseil a pris connaissance de la preuve documentaire soumise par les parties.

[45] Le Conseil a analysé chacun des témoignages rendus, soit celui d'un témoin expert pour le plaignant, monsieur L'Écuyer et celui d'un témoin expert pour l'intimé, monsieur Raymond, et enfin, le témoignage de l'intimé, monsieur Sansfaçon.

[46] Le Conseil note que la preuve du plaignant repose sur le témoignage de monsieur L'Écuyer et sur la preuve documentaire déposée.

[47] La défense, quant à elle, repose sur sa preuve documentaire et testimoniale, soit le témoignage de l'intimé et le témoignage de monsieur Raymond.

[48] Le Conseil précise d'entrée jeu que les témoignages d'expert ont été rendus avec intégrité et qu'ils ont démontré une rigueur intellectuelle.

[49] Le Conseil précise que l'expert du plaignant, monsieur L'Écuyer, avait en sa possession pour son expertise deux documents que monsieur Raymond, l'expert de l'intimé, n'avait pas pour la confection de son rapport.

[50] Le Conseil estime que ce qu'il a qualifié de « décor », soit les circonstances, le contexte, le cadre qui entoure la préparation des rapports de l'intimé, n'est pas anodin dans la présente affaire.

[51] Le Conseil juge que les experts ont témoigné principalement sur la question de savoir si le rapport de 2003 est un rapport d'évaluation ou de consultation et des conséquences qui en découlent dépendamment de leur positionnement sur le sujet.

¹² ROYER, J.-C., *La preuve civile*, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, p.174.

[52] Les deux experts s'entendent à savoir qu'un rapport d'évaluation exige la visite des lieux pour respecter les normes de pratique.

[53] Monsieur Raymond qualifie le rapport de l'intimé de 2003 comme un rapport de consultation à la différence de monsieur L'Écuyer pour qui le rapport de 2003 est un rapport d'évaluation. Quant au rapport de 2005, les deux sont en accord, il s'agit bien d'un rapport d'évaluation.

[54] Le Conseil souligne qu'au niveau pratique pour les fins du dossier que ce soit un rapport d'évaluation ou de consultation cela ne change rien à son obligation de visite des lieux lorsqu'une opinion de valeur y est exprimée, d'où le Conseil ne juge pas nécessaire de se prononcer sur le sujet.

[55] Le Conseil précise qu'aucun des deux témoins experts n'a pris connaissance et analysé le contrat liant les parties, ce qui aurait pu les éclairer dans leur expertise; le Conseil est embarrassé par cette situation, plusieurs hypothèses auraient été éludées.

[56] Le Conseil n'a pas l'intention d'analyser les prétentions respectives des parties uniquement sous l'angle théorique, mais bien sous l'aspect pratique du travail quotidien de l'évaluateur agréé, ce qui implique que le contexte d'un mandat sert aussi de guide à l'évaluateur agréé.

[57] Dans un premier volet, le Conseil constate que nous ne sommes pas dans le domaine habituel de l'intimé car il en est à sa première expérience concernant l'évaluation de ce genre d'immeuble soit une île; lui, qui à l'époque (2003), a quand même plus de 20 ans d'expérience, donc il n'en est pas à ses débuts comme évaluateur agréé.

[58] Dans un deuxième volet, il ne s'agit pas de clients usuels (du moins dans le contexte présenté); pour le premier rapport de 2003, le client est le gouvernement canadien, soit « Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada » et pour l'autre rapport (2005) « Canards illimités Canada » une association œuvrant à la conservation de la faune et des milieux naturels.

[59] Le Conseil signale que le propriétaire de l'île est toujours le même, soit monsieur Bédard (société Duvetnor) qui est aussi le demandeur d'enquête dans le présent dossier.

[60] Le Conseil précise que, malgré certaines modalités différentes, il s'agit bien du même immeuble à évaluer soit l'Île aux Lièvres et quelques autres îles qui se sont ajoutées en regard du rapport de 2005. (document P-9 décrit une partie du contexte)

[61] Pour être plus précis, le rapport de 2005 regroupe, en plus de l'Île aux Lièvres, les îles Gros Pot à l'Eau-de-Vie et du Petit Pot à l'Eau-de-Vie et les îles Pèlerins du Jardin et du Milieu.

[62] À sa face même, le domaine d'évaluation du rapport de 2005 semble démontrer une plus grande superficie d'immeubles. Cependant, pour notre analyse, à savoir s'il y a eu une faute déontologique, cet indice est accessoire.

[63] Le Conseil n'a pas à analyser la preuve en fonction du débat civil qui a suivi devant la Cour supérieure en 2011, entre certaines des parties.

[64] Le Conseil précise que l'intitulé du rapport de 2003 est bien un rapport d'évaluation définit comme « préliminaire » suivant l'intimé qui en est l'auteur.

[65] Le Conseil attache une importance particulière au contrat déposé par l'intimé entre Évimbéc et le gouvernement canadien, contrat signé par l'intimé. (I-2)

[66] Le Conseil retient que, lors de son témoignage, l'intimé a précisé que certaines modalités antérieures à la signature du contrat n'apparaissaient pas audit contrat.

[67] Le Conseil considère ce contrat comme le lien juridique principal qui lie les parties et il ne constitue pas un « work order ».

[68] En bref, Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada demande à l'intimé d'évaluer l'Île aux Lièvres; le contrat est précis à l'effet qu'il inspecte personnellement les biens immobiliers et qu'il prépare les redressements, les rapprochements et l'évaluation définitive de leur valeur et enfin, qu'il signe le rapport d'évaluation; il n'est aucunement question d'un rapport d'évaluation préliminaire, mais bien d'un rapport d'évaluation.

[69] Il peut devenir préliminaire si l'intimé est au courant de l'ensemble de la transaction qui inclut d'autres îles; alors à ce moment, le rapport peut devenir un préliminaire à un autre qui sera demandé ultérieurement; de toute manière, il porte le titre de rapport d'évaluation.

[70] Le Conseil estime que cette connaissance du contexte découle de la preuve, l'intimé se devait de connaître dans quelle situation ce mandat lui était confié. De plus, le demandeur d'enquête qualifie le 2^e rapport, de rapport final, pour l'ensemble de la transaction. (P-9) (final par rapport à l'autre, celui de 2003 qui devient préliminaire)

[71] Le contrat précise que le bien immobilier à évaluer est l'Île aux Lièvres afin d'obtenir la valeur marchande du terrain (estimation) et il est spécifié que l'évaluation sera établie à la date de l'inspection; la contestation judiciaire y est même prévue. (item 3 du contrat I-2)

[72] Le contrat est signé par les représentants des deux parties, dont l'intimé.

[73] Le Conseil considère que les parties sont liées par ce contrat.

[74] Ce contrat est clair et sans équivoque possible, il s'agit d'évaluer l'île afin de permettre à l'acheteur de faire une offre ou à tout le moins, engager une négociation avec le propriétaire de l'île, monsieur Bédard.

[75] D'ailleurs, l'intimé, lors de son témoignage, n'a pas nié cet objectif; lui-même témoigne à cet effet à savoir qu'il interprète la demande de son client comme une évaluation qui devait guider le vendeur et l'acheteur lors de négociations futures.

[76] L'intimé a précisé qu'il s'était entendu avec Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada, son client, pour ne pas se rendre sur l'île et cela, avant même la signature du contrat.

[77] Le Conseil s'interroge sur cette affirmation pour deux raisons : la première, on n'est pas dans un contexte ordinaire, il ne s'agit pas d'évaluer un bungalow sur une rue d'un quartier huppé, mais d'un travail très spécifique (dont l'intimé n'a pas l'expérience) et avec des clients qui ne peuvent être considérés comme ordinaires. Il s'agit d'un mandat d'une certaine importance pour l'intimé, non pas en fonction des honoraires, mais en raison de la nature du travail et de la qualité des intervenants.

[78] Le Conseil s'interroge et est très perplexe qu'un professionnel ne mentionne pas ces modalités sur le contrat, particulièrement celle de ne pas se rendre sur les lieux qui est une condition obligatoire pour cette évaluation et de plus, elle est spécifiée au contrat signé ultérieurement.

[79] Le Conseil précise que la rigueur intellectuelle de l'évaluateur agréé l'obligeait à apporter cette précision au contrat; l'item 3 du contrat précise même la possibilité du contexte judiciaire au contrat.

[80] Le Conseil souligne que l'intimé ne pouvait ignorer que faire un rapport d'évaluation exige, suivant les règles de l'art, la visite des lieux.

[81] La deuxième raison, c'est la décision du juge Jacques (I-4) qui écrit (parlant du témoignage de l'intimé) « que son rapport de 2003 était préliminaire et qu'il avait été rédigé alors qu'il n'avait pu effectuer une visite de l'île ».

[82] Le Conseil conclut que l'intimé a témoigné devant le juge Jacques et qu'il lui a donné une raison autre que celle d'une entente avec Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada, ce qu'il a déclaré au Conseil.

[83] Le Conseil conclut que si l'intimé avait affirmé au juge Jacques qu'il y avait eu une entente avec son client, le juge n'aurait pas écrit ce qu'il a écrit, au contraire, il aurait spécifié que ce n'est pas suite à un empêchement que l'intimé n'a pas visité l'île mais bien suite à une entente avec son client.

[84] Le Conseil est très perplexe devant cette affirmation, surtout qu'il lui aurait été facile de l'inscrire au contrat. De plus, cette absence de démarche ou de visite va à l'encontre même du contrat et aussi à son obligation professionnelle afin de respecter les règles de l'art.

[85] Dans les faits, le gouvernement canadien a l'intention d'acheter cette île et d'autres appartenant à monsieur Bédard, propriétaire de la société Duvetnor, le tout évalué à environ 3.4 millions \$ pour l'ensemble des îles, suivant monsieur Bédard.

[86] Le gouvernement canadien et celui du Québec ont un intérêt dans ces îles. De plus, en 2001, la SÉPAQ a démontré un intérêt particulier.

[87] En bref, son évaluation de 2003 était la 1^{ère} qui servirait à Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada pour faire une offre à monsieur Bédard pour l'achat de son île.

[88] Par la suite, il y aurait une 2^e évaluation pour l'ensemble des îles de monsieur Bédard, le tout évalué à environ 3.4 millions \$ de la part de monsieur Bédard et en

accord avec Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada, du moins, suite à l'évaluation qui devra être faite par un évaluateur agréé.

[89] Le montant établi par l'intimé est de 2 500 \$ par hectare en 2003, soit environ 2 millions \$, ce qui correspond à l'estimation de monsieur Bédard pour l'Île aux Lièvres et par la suite, les autres îles s'ajouteront pour une somme totale de 3,4 millions \$ pour l'ensemble des îles que désire acheter le gouvernement canadien.

[90] En 2005, Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada a un budget de 1 million pour l'achat des îles, mais il y a un fait nouveau, il est maintenant obligatoire d'avoir un intermédiaire pour effectuer la transaction d'où la présence de Canards illimités qui a été contacté par monsieur Bédard pour servir d'intermédiaire.

[91] À cette époque, le temps est restreint pour effectuer la transaction; un projet de convention est signé entre monsieur Bédard et monsieur Fillion de Canards illimités afin de concrétiser son statut d'intermédiaire lors de la vente des îles.

[92] Suivant la preuve documentaire, Canards illimités devra obtenir l'évaluation de 2003 faite par l'intimé et l'objectif du nouveau rapport est que le rapport de 2003 soit approfondi et élargi, car d'autres îles ont été ajoutées.

[93] Le mémo du 27 avril 2005 démontre très bien que monsieur Bédard contrôle le dossier et que Canards illimités n'est qu'un simple intermédiaire.

[94] Le Conseil estime que l'intimé ne peut pas avoir ignoré cette situation qui est évidente; s'il l'a ignoré comme il nous en a fait part lors de son témoignage, il a démontré un manque de rigueur inacceptable.

[95] L'intimé a témoigné à l'effet qu'il avait pris connaissance, avant de produire son rapport de 2005, du mémo du 27 avril de monsieur Bédard à monsieur Bernier de Canards illimités; le contexte décrit dans ce document démontre la réalité de la situation. (P-9)

[96] À la lecture de ce document, les instructions de monsieur Bédard sont très précises sur le contenu du deuxième rapport; l'intimé ne pouvait l'ignorer, il l'avait lu.

[97] Le Conseil juge que l'intimé savait que l'intermédiaire est uniquement une modalité dans le processus qui implique en réalité Travaux Publics et Services Gouvernementaux Canada (son ancien client) et monsieur Bédard.

[98] La valeur de l'évaluation faite par l'intimé en 2005 arrive à 1.2 million \$, soit une différence appréciable avec son rapport de 2003.

[99] Monsieur Bédard, le vendeur, avait comme prémisse la somme de 3.4 millions \$ pour l'ensemble des îles avant l'évaluation de 2003 et l'évaluation de l'Île aux Lièvres à 2.2 millions \$ en 2003 correspondait à son objectif.

[100] La résultante de l'évaluation du rapport de 2005 est que le Canards illimités n'a pu procéder à la transaction, car la valeur que l'intimé a établit en 2005 est de 1.2 million \$.

[101] Le Conseil souligne que curieusement une transaction est intervenue en 2012 et le gouvernement du Québec est devenu propriétaire de l'île pour une somme de 2.9 millions \$, ce qui nous ramène à une valeur de 2003.

[102] Le Conseil précise que le témoignage de l'intimé, en ce qui concerne l'ensemble des circonstances entourant ces deux rapports, était vague sur sa connaissance du contexte et de ses relations avec les parties au dossier.

[103] Le Conseil est surpris que l'intimé déclare qu'il a mis les îles, celles de Vancouver pour faire plaisir à monsieur Bédard, le vendeur, qui n'était pas son client.

[104] Le Conseil estime que l'intimé connaissait la situation des parties autant en 2003 qu'en 2005 et surtout, que le vendeur et l'acheteur sont les mêmes en réalité.

[105] Le Conseil souligne que le vocabulaire employé dans les deux rapports est le même, soit estimer la valeur marchande des îles.

[106] Le Conseil souligne qu'à plusieurs occasions il y a eu des discussions sur la signification de certains mots, comme, par exemple, les mots « évaluation », « estimation », « mise en marché », « valeur », « étude de marché ».

[107] Le Conseil n'a pas l'intention de faire une recherche sémantique sur le vocabulaire employé, l'usage ordinaire des mots suffira amplement pour savoir s'il y a faute disciplinaire ou non.

[108] Le Conseil qualifie, tant le rapport de 2003 que de 2005, de rapport d'évaluation; seul l'expert de l'intimé arrive à cette conclusion qu'il s'agit d'un acte de consultation.

[109] Le Conseil constate qu'à aucun endroit dans la preuve il y est mentionné qu'il s'agit d'un rapport de consultation ou acte de consultation.

[110] L'intimé titre son rapport comme un rapport d'évaluation préliminaire mais il écrit à l'intérieur du document à la page 6 « Ce travail correspond à un acte de consultation visant essentiellement à fournir de l'information au demandeur, par l'analyse de diverses données immobilières dans le but d'être en mesure de faire éventuellement une offre d'achat..... ».

[111] Le Conseil, sans faire de la gymnastique intellectuelle, s'interroge, car l'intimé intitule son document rapport d'évaluation préliminaire et dans le contenu, il affirme que c'est un acte de consultation; professionnellement, c'est étonnant à tout le moins, et cela ne concorde pas au contrat qu'il a signé.

[112] Le Conseil souligne qu'il y a un contrat qui lie les parties et il se doit d'en estimer la valeur et il l'a fait, mais sans se rendre sur les lieux.

[113] De plus, par définition, l'acte de consultation est un acte qui n'a pas pour but d'en estimer la valeur; donc cette perception de son travail va à l'encontre de l'essence même du contrat qu'il a été signé en 2003.

[114] Le Conseil n'a pas l'intention de revenir sur ce contrat qui est limpide.

[115] Le Conseil précise que même l'acte de consultation exige une visite des lieux à moins de circonstances exceptionnelles; il n'y a aucune circonstance exceptionnelle qui est ressortie de la preuve.

[116] Le Conseil note cependant que monsieur Raymond n'a pas consulté le contrat, ne l'ayant pas eu en sa possession, ce qui explique peut-être sa conclusion que le Conseil ne retient pas.

[117] Le Conseil souligne que la preuve documentaire révèle que l'intimé savait qu'il y aurait d'autres îles (l'ensemble du projet) à évaluer ce qui explique le mot préliminaire à son rapport d'évaluation.

[118] Le Conseil juge qu'il s'agit bien d'un rapport d'évaluation d'où l'intimé avait l'obligation de se rendre sur les lieux pour avoir une connaissance complète des faits.

[119] Le Conseil note que l'intimé aurait inscrit des îles de la région de Vancouver dans le but de faire plaisir au vendeur, monsieur Bédard.

[120] Le Conseil est d'avis que ces comparables auraient pu induire en erreur le lecteur cependant, cela est tellement grossier que personne n'aurait accepté ce genre de comparables.

[121] Le Conseil est d'avis que l'intimé n'aurait pas dû désigner ces îles, de toute manière il n'en a pas tenu compte.

[122] Le Conseil considère que la preuve sur ce sujet ne révèle pas un acte dérogatoire, mais plutôt d'une maladresse ou erreur de l'intimé, dû à son manque d'expérience en regard de l'évaluation de ce genre d'immeuble ou à son désir de plaire à monsieur Bédard.

[123] En regard de la vente même du sujet, le Conseil précise que l'intimé ne pouvait l'ignorer en 2003, surtout qu'il avait déjà de la difficulté à trouver des comparables.

[124] Il se devait de considérer cette vente du sujet même si cette transaction était éloignée dans le temps; elle avait un intérêt certain et les notions de temps et distance sont très variables pour l'évaluation de ce genre d'immeuble.

[125] Le Conseil rappelle que nous sommes dans un domaine particulier et non usuel pour l'intimé.

[126] Le Conseil précise que dans ce cas, il y a eu manquement à l'encontre de la règle 1.2, élément 12, c.2 des normes de pratique.

[127] Le Conseil, en regard des îles de Mingan et de l'Île Biron, constate que l'éloignement, le temps et même la nature de la transaction, une expropriation, ne l'ont pas empêché de les utiliser comme comparables, dû au fait de son inexpérience dans ce domaine particulier des îles.

[128] Sur ce point précis, il s'agit d'une erreur plutôt qu'une faute déontologique.

[129] Par contre, à partir du moment qu'il les prend en considération, il se doit de faire les ajustements nécessaires pour démontrer une certaine rigueur intellectuelle dans son travail professionnel.

[130] Le Conseil juge qu'il a commis une faute déontologique en ne faisant pas les ajustements nécessaires à la bonne compréhension de l'utilisation de ces comparables, surtout qu'on passe d'une superficie de 8 kilomètres carrés à 90 kilomètres carrés, ce qui n'est pas rien.

[131] En ce qui concerne les îles Pèlerins qu'il a retenues à titre de seul comparable dans son rapport de 2005, l'intimé aurait dû apporter quelques explications sur ce sujet afin que le lecteur comprenne cette décision de les utiliser, puisqu'il les avait rejetées en 2003 pour la raison que cette vente relevait de difficultés financières suivant le vendeur, monsieur Bédard.

[132] Ce changement d'attitude de la part de l'intimé en 2005, l'obligeait à fournir une explication sur les raisons qui l'ont motivé à les rejeter en 2003 et à les accepter en 2005 à titre de comparables.

[133] Cette obligation relève de sa compétence et il aurait ainsi démontré sa compétence complète des faits, au lieu d'agir de manière arbitraire sans fournir de réelles explications, tout en sachant très bien que son rapport de 2003 était entre les mains des parties.

[134] Le Conseil indique que l'intimé a effectué son rapport de 2005 comme si le rapport de 2003 n'existait plus, pourtant dans les deux cas il en est l'auteur.

[135] Le Conseil applique le même raisonnement en ce qui concerne l'Île aux Corneilles qui a été retenu en 2003 à titre de comparable et rejetée en 2005 parce qu'elle avait été acquise à des fins récréatives.

[136] Le Conseil juge que l'intimé aurait pu expliquer sa position différente dans les deux rapports; il précise en 2003 qu'elle était vouée à la conservation et en 2005, changement, elle est devenue une île à des fins récréatives.

[137] Le Conseil considère que l'intimé aurait dû, pour démontrer sa compétence et surtout sa connaissance des faits, expliquer les raisons qui l'ont amené à écarter ce comparable, à tout le moins, par souci de rigueur qui doit l'animer en tant que professionnel.

[138] Le Conseil, en raison de l'écart important entre les deux conclusions de chacun des rapports concernant la valeur de l'Île aux Lièvres, souligne qu'il y a une incohérence manifeste.

[139] Le Conseil juge que l'intimé avait l'obligation d'éclaircir la situation afin que toutes ambiguïtés disparaissent et surtout, qu'il est l'auteur des deux rapports à trois ans d'intervalle.

[140] Cette obligation relève encore de sa compétence et de la connaissance de son sujet.

[141] Ce genre de situation oblige le professionnel à s'expliquer devant une résultante qui amène un écart aussi considérable.

[142] De plus, le Conseil signale, de nouveau, qu'il ne s'agit pas d'un rapport d'un collègue, ce qui pourrait être différent, mais bien du sien, ce qui rend la situation beaucoup plus facile à expliquer.

[143] Cette obligation de préciser les raisons de cette différence de valeur devient importante pour protéger l'image de la profession.

[144] Le Conseil a analysé l'ensemble de la preuve du plaignant qui n'est pas véritablement contredite par l'intimé ou par son expert, sauf bien sûr en rapport avec la définition différente des deux rapports.

[145] Le plaignant avait le fardeau de démontrer, de manière limpide, qu'un acte non pas reprochable, non pas une erreur mais bien un acte dérogatoire au sens juridique du terme avait été commis.

[146] Le Conseil en arrive à la conclusion que le plaignant n'a pas démontré l'acte dérogatoire, mais plutôt des faits que lui assimile à des actes dérogatoires pour les chefs 2 et 4.

[147] Le professionnel peut commettre des erreurs qui engagent sa responsabilité civile sans pour autant avoir commis un acte dérogatoire.

[148] Le Conseil précise que l'intimé s'est éloigné de la conduite prudente et diligente qui doit guider tous les professionnels, incluant les évaluateurs agréés.

[149] L'intimé se devait de fournir des explications sérieuses au lecteur de ses rapports pour en arriver à des conclusions aussi différentes, particulièrement avec les mêmes intervenants en réalité.

[150] Le Conseil précise que l'essence des deux rapports est le même sujet en y ajoutant certaines îles en 2005 comparées à 2003, le même vendeur et le même acheteur.

[151] Le Conseil souligne que dans plusieurs professions telles que médicales, légales, architectes, ingénieurs, on demande continuellement des opinions sur plusieurs sujets en relation avec leur profession et les évaluateurs agréés sont dans la même situation. Alors, devant des écarts aussi grands, le professionnel a le devoir de s'expliquer car cela met en cause sa propre crédibilité et celle de ses pairs.

[152] Le Conseil précise que considérant sa nomination en décembre 2014 comme syndic de l'Ordre, monsieur Turcotte s'abstient de signer cette décision.

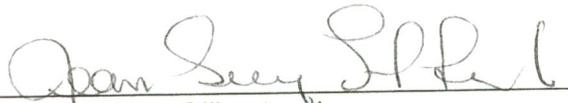
PAR CES MOTIFS LE CONSEIL DE DISCIPLINE :

ACQUITTE l'intimé en regard des chefs 2 et 4 de la plainte du 28 mars 2014.

CONDAMNE l'intimé en regard des chefs 1, 3, 5, 6, 7 et 8 de ladite plainte.

Le secrétaire du Conseil convoquera les parties pour les représentations sur la sanction.

Frais à suivre.


Me Jean-Guy Gilbert


Normand Godbout, évaluateur agréé

Pierre Turcotte, évaluateur agréé

Me Sylvain Généreux

Procureur de la partie plaignante

Me Richard Laflamme

Me Sophie Dubé

Procureurs de la partie intimée

Date d'audience : 19, 20 et 21 novembre 2014

COPIE CONFORME

