

415, Saint-Antoine Ouest, bureau 450  
Montréal (Québec) H2Z 2B9  
Téléphone : 514 / 281-9888  
Télécopieur : **514 / 281-0120**  
Ou 1 800 / 982-5387

Courriel : oeaq@oeaq.qc.ca  
Web : www.oeaq.qc.ca

## Télécopie :

Destinataire :	<b>Me Jean R. Prince,</b> procureur de la partie intimée	Expéditeur	Me Elena Konson Secrétaire du conseil de discipline
Télécopie	819 477 1112	Page(s)	14
Téléphone :		Date	4 août 2017
Urgent	Pour avis X	Réponse	Confidentiel
			Approbation

### SUJET :

PROCÉDURE SIGNIFIÉE

**DÉCISION QUANT À LA SANCTION RECTIFIÉE, copie conforme**

***DENIS SAVOIE, É.A., es qualité de syndic adjoint c. LUC GUILBAULT***

**Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, No 18-2015-064**

Heure de transmission : 15 h 30

Si quelque problème survenait pendant la transmission, veuillez communiquer avec Elena Konson  
au 514-281-9888 ou 1-800-982-5387

**CONSEIL DE DISCIPLINE**  
**ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N°: 18-2015-064

DATE : 22 JUIN 2017

---

LE CONSEIL :	Me GUY GIGUÈRE	Président
	Mme ANNIE LABBÉ, évaluateur agréé	Membre

---

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

Plaignant

c.

**LUC GUILBAULT**

Intimé

---

**DÉCISION SUR SANCTION RECTIFIÉE**

---

**Considérant** que la décision sur sanction rendue par le Conseil le 29 mai 2017 comporte l'erreur matérielle suivante : dans l'intitulé de cause, M. Luc Guilbault est identifié comme évaluateur agréé alors qu'il n'est plus membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016.

**Considérant** que le Conseil peut d'office rectifier une erreur matérielle dans une décision qu'il a rendue conformément à l'article 161.1 du *Code des professions*.

Le Conseil **rectifie** ladite décision pour enlever à l'intitulé de cause, la mention évaluateur agréé après le nom de M. Guilbault.

## INTRODUCTION

[1] Le Conseil de discipline (le Conseil) de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre) doit décider de la sanction à imposer à M. Guilbault (l'intimé) à la suite de sa décision du 21 avril 2016 le déclarant coupable de tous les chefs de la plainte.

[2] Attendu que l'un des membres du Conseil a un empêchement, l'instruction en sanction est poursuivie conformément à l'article 118.3 du *Code des professions* par le président et l'autre membre.

[3] Lors de l'audition sur sanction, M. Savoie (le plaignant) suggère comme sanction, pour : le chef 1 a) une amende de 5 000 \$, le chef 1 b) une amende de 5 000 \$, le chef 1 c) une réprimande, le chef 1 d) une radiation temporaire de six mois, le chef 1 e) une amende de 1 000 \$ et pour le chef 1 f) une radiation temporaire de six mois. Les radiations seraient à purger de façon concurrente lors de la réinscription de l'intimé à l'Ordre, le cas échéant.

[4] Le plaignant demande que les déboursés incluant les frais d'expertise et de publication de l'avis de la décision soient à la charge de l'intimé.

[5] L'intimé propose comme sanction pour : le chef 1 a) une réprimande ou une amende de 1 500 \$, le chef 1 b) une amende de 1 000 \$, le chef 1 c) une réprimande, le chef 1 d) une amende de 1 000 \$, le chef 1 e) une réprimande et pour le chef 1 f) une amende de 1 000 \$. Pour ce qui est des déboursés et des frais d'expertise, il demande à ce qu'ils soient partagés avec l'Ordre.

## QUESTION EN LITIGE

Quelles sont les sanctions justes et raisonnables dans les circonstances?

[6] Pour les raisons qui suivent, le Conseil considère que les sanctions appropriées sont pour : le chef 1 a) une amende de 5 000 \$, le chef 1 b) une amende de 5 000 \$, le chef 1 c) une réprimande, le chef 1 d) une radiation temporaire de six mois, le chef 1 e) une réprimande et pour le chef 1 f) une radiation temporaire de six mois. Les radiations seraient à purger concurremment lors de la réinscription de l'intimé à l'Ordre. Les déboursés incluant les frais d'expertise et de publication de l'avis de la décision seraient à la charge de l'intimé.

## LA PLAINTÉ ET LA DÉCISION SUR CULPABILITÉ

[7] Le 16 juin 2015, le plaignant dépose en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre, la plainte disciplinaire suivante contre l'intimé :

1. À Sorel-Tracy, vers le mois de février 2013, dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble situé au 1700, rue Émile-Bernard à Sorel-Tracy, l'intimé :
  - a) n'a pas indiqué les restrictions au droit de propriété découlant de la réglementation municipale en ce qu'une partie de l'immeuble sujet (riverain à la rivière Richelieu) fait partie de la plaine inondable, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ;
  - b) dans l'application de la méthode du coût, ne s'est pas appuyé sur les données du marché de référence approprié, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs du Québec ;
  - c) n'a pas appliqué la méthode de parité ou de comparaison, et ce, sans raison valable, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ;

- d) dans l'application de la méthode du revenu, s'est fondé sur un document non signé qu'il qualifie de « crédit-bail » et sans vérifier ou comparer ces données avec celles du marché en ce qui concerne les revenus de loyers potentiels, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ;
- e) n'a pas signé l'attestation contenue à la page 2 du rapport, contrevenant ainsi aux articles 4 et 41 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- f) n'a pas rempli le mandat confié par son client en émettant l'opinion que « la valeur marchande actuelle de l'immeuble en date du 20 février 2013 est un million cent quatre-vingt-dix mille (1 190 000 \$), le tout en plus ou moins sous réserve que le crédit-bail soit respecté et que le loyer mensuel soit versé. », contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

(Reproduction intégrale)

[8] Le 21 avril 2016, le Conseil rend sa décision où il conclut que l'intimé est coupable de tous les chefs qui lui sont reprochés dans la plainte. L'intimé a manqué à ses obligations professionnelles en préparant un rapport d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble sans respecter les normes de pratique et les règles de l'art. Notamment, il n'a pas rempli son mandat d'établir la valeur marchande de l'immeuble en l'établissant sur la base d'un projet de crédit-bail non signé et sans recueillir, analyser et comparer les données économiques ou les vérifier pour voir si elles étaient conformes aux données du marché.

[9] Le Conseil déclare, dans sa décision, l'intimé coupable d'avoir enfreint l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* tel que reproché au chef 1 a) b) c) d) e) f) de la plainte alors qu'il a fait défaut de respecter les normes de pratique et les règles de l'art.

**CONTEXTE**

[10] Le 19 mai 2011, SEC Place Richelieu devient propriétaire d'un terrain avec un immeuble (l'immeuble sujet) suite au défaut de paiement par Chantier Maritime Sorel-Tracy inc. (Chantier Maritime) de la créance hypothécaire d'environ 550 000 \$. M. Jean-Guy Beaudoin est l'actionnaire principal et le premier dirigeant de Chantier Maritime.

[11] En janvier 2013, M. Clément Pépin, homme d'affaires, rencontre M. Beaudoin qui se présente à lui comme expert en éoliennes. M. Pépin s'associe à lui et retient ses services comme expert pour un projet d'implantation d'éoliennes de sa compagnie, Énergies Air + Flot inc. (la compagnie).

[12] M. Beaudoin explique à M. Pépin qu'il aimerait récupérer la propriété de l'immeuble sujet suite au défaut de paiement de Chantier Maritime. Selon M. Beaudoin, l'immeuble sujet situé dans un parc industriel en vue vaut beaucoup plus que la créance. Ils conviennent que la compagnie va acheter l'immeuble de SEC Place-Richelieu. M. Beaudoin sera compensé par des actions de la compagnie, si l'évaluation de l'immeuble sujet dépasse le prix payé pour l'acquérir.

[13] Par la suite, M. Beaudoin entre en contact avec M. André Verrier, administrateur de SEC Place Richelieu. M. Verrier rédige alors un projet de crédit-bail d'un montant de 1 191 976,25 \$ avec loyer mensuel de 6 959,19 \$ sur une période de 15 ans. M. Verrier recommande à M. Beaudoin l'intimé à qui il a donné plusieurs mandats d'évaluation au cours des années.

[14] Quelques jours plus tard, M. Beaudoin indique à M. Pépin qu'il voudrait que les services de la firme de l'intimé soient retenus pour évaluer l'immeuble sujet. M. Pépin accepte et M. Beaudoin rencontre l'intimé pour lui confier l'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble sujet. M. Beaudoin lui remet le projet de crédit-bail rédigé par M. Verrier.

[15] Le 20 février 2013, l'intimé procède à l'évaluation de l'immeuble sujet et soumet son rapport à M. Beaudoin en date du 27 février 2013. L'intimé évalue la valeur marchande de l'immeuble sujet à 1 190 000 \$, soit la valeur du projet de crédit-bail.

[16] M. Pépin a des réserves sur le rapport de l'intimé et son évaluation de la valeur marchande de l'immeuble. Toutefois, le 5 août 2013, la compagnie achète l'immeuble sujet de SEC Place-Richelieu pour la somme de 650 000 \$.

[17] Le 8 novembre 2013, M. Pépin met fin à la relation d'affaires de M. Beaudoin n'étant pas satisfait de ses services. M. Pépin met par la suite l'immeuble sujet en vente pour la somme de 500 000 \$. Le 20 mars 2014, il reçoit une offre d'achat de 375 000 \$ qu'il refuse.

[18] M. Pépin mandate M. Claude Gauthier, évaluateur agréé, afin qu'il évalue la valeur marchande de l'immeuble sujet. Le 5 mai 2014, ce dernier remet son rapport dans lequel la valeur marchande est évaluée en date du 1er mars 2013 à environ 477 000 \$.

[19] Le 28 mai 2014, M. Pépin dépose une demande d'enquête à l'égard de l'intimé.

## ANALYSE

Question : Quelle est la sanction juste et raisonnable dans les circonstances?

[20] L'exercice d'une profession est un privilège dont découlent des obligations telles que respecter les exigences édictées par l'Ordre et assumer les responsabilités qui s'y rattachent. Ceci inclut, en cas de manquement, le risque de se voir imposer une sanction lorsque le Conseil de discipline en vient à la conclusion que le professionnel a contrevenu à ses obligations<sup>1</sup>.

[21] La sanction ne vise pas à punir le professionnel fautif, mais à assurer, en premier, la protection du public. La sanction doit aussi dissuader le professionnel de récidiver et servir d'exemple pour les autres membres de la profession sans empêcher indûment le professionnel d'exercer sa profession<sup>2</sup>.

[22] Le Conseil impose une sanction après avoir pris en considération tous les facteurs objectifs se rattachant à l'infraction elle-même ainsi que les facteurs subjectifs se rattachant au professionnel. Le Conseil considère aussi les facteurs aggravants et atténuants qui sont propres au dossier.

[23] La jurisprudence appuie l'imposition d'une période de radiation lorsque les infractions touchent l'essence de la profession<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> *Médecins (Ordre professionnel des) c. Fortin*, 2014 CanLII 18817 (QC CDCM); *Dentistes c. Dupont*, 2003 QCTP 77 (CanLII), page 15.

<sup>2</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA).

<sup>3</sup> *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Dupont*, 2005 QCTP 7; *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Dupont*, 2004 CanLII 72204 (QC ODQ).



[24] L'intimé explique qu'il a vendu sa firme d'évaluation et qu'il n'est plus membre de l'Ordre depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016. Il a pris cette décision après le dépôt de la plainte et au cours de l'audition sur culpabilité. Il a 35 ans de pratique et n'a pas d'antécédents disciplinaires. Il a plusieurs fois témoigné devant les tribunaux comme expert. À son avis, les normes de pratique ne sont pas adaptées à l'évaluation de terrains industriels.

[25] Le plaignant plaide que l'intimé a fait preuve de complaisance en établissant la valeur marchande de l'immeuble sujet sur la base d'un projet de crédit-bail non signé sans plus de vérification. Selon le plaignant, l'intimé ne reconnaît toujours pas sa faute et il est critique des normes de pratique.

[26] Le Conseil est d'avis, compte tenu de la gravité de ces infractions, que la sanction doit être suffisante en termes de dissuasion, mais aussi d'exemplarité pour les membres de la profession.

[27] En apposant sa signature au rapport d'évaluation, l'évaluateur certifie qu'il l'a rédigé en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre. C'est sur cette base que le client, le public et les institutions financières peuvent apprécier la valeur marchande d'un immeuble pour le vendre, l'acheter et le financer.

[28] Il s'agit d'une responsabilité importante de l'évaluateur agréé qui peut être comparée à celle du comptable professionnel agréé (CPA) lorsqu'il signe des états financiers vérifiés. Ainsi dans *Comptables agréés (Ordre professionnel des) c. Monico*<sup>4</sup>,

---

<sup>4</sup> 2008 CanLII 88669 (QC CPA).

l'intimé avait bâclé son travail de vérification et signé un rapport de complaisance.

L'intimé a fait l'objet d'une radiation temporaire de six mois.

[29] Dans la décision *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Labrecque*<sup>5</sup>, l'intimé n'avait pas respecté les normes de pratique dans la rédaction de huit dossiers d'évaluation dans des dossiers d'expropriation ainsi que dans son témoignage d'expert. L'intimé s'est vu imposer une limitation d'exercice en matière d'expropriation de trois ans.

[30] Dans la décision *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Genest*<sup>6</sup>, l'intimé a été trouvé coupable d'avoir appliqué la méthode de comparaison en se fondant uniquement sur le prix prévu à des promesses d'achat. De plus, il a été coupable d'avoir ignoré des transactions pertinentes pour évaluer la valeur d'une unité de condominium. L'intimé s'est vu imposer des amendes de 3 500 \$ sur ces deux chefs.

[31] Le Conseil considère que les infractions reprochées au chef 1 a), 1 b), 1 d) et 1 f) sont très sérieuses et que les sanctions suggérées par le plaignant sont des sanctions appropriées et justes eu égard à la jurisprudence. La gravité intrinsèque de ces infractions porte atteinte à la confiance du public et elles sont au cœur même de l'exercice de la profession.

---

<sup>5</sup> 2007 CanLII 81568 (QC OEAQ).

<sup>6</sup> 2016 CanLII 33146 (QC OEAQ).

[32] Le Conseil estime que les sanctions justes et raisonnables dans les circonstances du présent dossier sont une amende de 5 000 \$ pour le chef 1 a) et 1 b) respectivement et une radiation temporaire de six mois pour chacun des chefs 1 c) et 1 e).

[33] Le Conseil est aussi d'avis, comme le soutient les parties, qu'une réprimande est appropriée au chef 1 c), car l'infraction qui y est reprochée est liée au chef 1 b). Quant à l'infraction reprochée au chef 1 e), elle est moins grave et compte tenu du principe de la globalité des sanctions, une réprimande est la sanction juste et raisonnable.

[34] Quant aux déboursés, le principe en droit disciplinaire comme en droit civil, veut que la partie qui succombe les supporte à moins que le décideur, pour des motifs le justifiant, en dispose autrement. Ceci inclut les frais d'expertise et de publication de l'avis de la décision lorsqu'il y a lieu.

[35] Ainsi, il ne devrait pas incomber à l'Ordre d'assumer, en totalité ou en partie, les déboursés incluant les frais d'expertise et les frais de publication lorsque l'intimé est reconnu coupable, à moins que ne soit démontré des circonstances exceptionnelles telle une situation financière précaire.

[36] Le Conseil juge que l'intimé n'a pas démontré de circonstances exceptionnelles et conclut qu'il peut assumer la totalité des déboursés incluant les frais d'expertise et de publication.

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT :**

**IMPOSE** les sanctions suivantes :

- Pour le chef 1 a) : une amende de 5 000 \$;
- Pour le chef 1 b) : une amende de 5 000 \$;
- Pour le chef 1 c) : une réprimande;
- Pour le chef 1 d) : une radiation temporaire de six mois;
- Pour le chef 1 e) : une réprimande;
- Pour le chef 1 f) : une radiation temporaire de six mois.

**DÉCLARE** que les périodes de radiation seront servies concurremment lorsque le l'intimé redeviendra membre de l'Ordre, le cas échéant.

**ORDONNE** à la secrétaire du Conseil de discipline de l'Ordre de publier un avis de la présente décision conformément à l'article 156 du *Code des professions* lorsque la période de radiation temporaire sera exécutoire.

**CONDAMNE** l'intimé au paiement des déboursés incluant les frais d'expertise ainsi que les frais de publication de l'avis de la présente décision.

  
Me GUY GIGUÈRE  
Président

  
Mme ANNIE LABBÉ, évaluateur agréé  
Membre

Me François Montfils  
Avocat du plaignant

Me Jean R. Prince  
Avocat de l'intimé

Date d'audience : 21 février 2017

*Jas'fpe de*  
COPIE CONFORME

Province de Québec  
District de MONTRÉAL  
CONSEIL DE DISCIPLINE  
ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

---

NO 18-2015-064

---

DENIS SAVOIE, É.A., ès qualités de syndic adjoint  
Partie plaignante

c.

LUC GUILBAULT  
Partie intimée

---

DÉCISION SUR SANCTION RECTIFIÉE

---

COPIE

---

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC  
415 rue St-Antoine Ouest, bureau 450, Montréal, Québec, H2Z 2B9  
Madame Josée Laporte, secrétaire du conseil de discipline par intérim  
Téléphone: (514) 281-9888      Télécopieur: (514) 281-0120