

CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N°: 18-2018-068

DATE :

LE CONSEIL :	M ^e LYNE LAVERGNE	Présidente
	M. CLAUDE LANDRY, É.A.	Membre
	M. JEAN TRUDEL, É.A.	Membre

PIERRE TURCOTTE, É.A., ès qualités de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Plaignant

c.

ALAIN LEMAIRE, É.A.

Intimé

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

INTRODUCTION

[1] M. Pierre Turcotte (le plaignant) reproche à M. Alain Lemaire (l'intimé), dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation portant sur la valeur marchande d'un immeuble, d'avoir erronément classé l'immeuble dans une catégorie ne pouvant s'appliquer à celui-ci, d'avoir ajouté un montant de 15% au poste de profit de l'entrepreneur alors que ce montant est déjà inclus, et d'avoir orienté la valeur marchande de l'immeuble vers la limite supérieure du marché alors qu'elle ne représente pas le prix sincère le plus probable.

[2] Il lui reproche également de ne pas avoir utilisé les comparables adéquats dans l'application de la méthode de parité ou de comparaison.

LA PLAINTE

[3] La plainte disciplinaire déposée par le plaignant en sa qualité de syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre), le 16 janvier 2018 comporte un chef d'infraction, divisé en quatre sous-chefs libellés ainsi :

1. À Montréal, le ou vers le 5 juillet 2012, dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation portant sur la valeur marchande d'un immeuble situé au 3440-3442, rue Bercy à Montréal, l'Intimé :
 - a. dans l'application de la méthode du coût, a erronément classé l'immeuble dans la catégorie « Excellent Quality », contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* et à l'article 59.2 du *Code des professions* (RLRQ, c. C-26) ;
 - b. dans l'application de la méthode du coût, a ajouté un montant de 15% au poste de profit de l'entrepreneur alors que ce montant est déjà inclus dans le taux de base de Marshall & Swift, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* et à l'article 59.2 du *Code des professions* (RLRQ, c. C-26) ;
 - c. dans l'application de la méthode de la parité ou comparaison, n'a pas utilisé les comparables adéquats, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* et à l'article 59.2 du *Code des professions* (RLRQ, c. C-26) ;
 - d. a orienté l'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble vers la limite supérieure du marché, laquelle n'était pas le prix sincère le plus probable, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* et à l'article 59.2 du *Code des professions* (RLRQ, c. C-26) ;

[Reproduction intégrale]

[4] L'intimé plaide non coupable à l'égard de la plainte disciplinaire portée contre lui.

LE CONTEXTE

[5] L'intimé est évaluateur agréé et inscrit au Tableau de l'Ordre depuis le 4 mai 1993.

[6] Il travaille au sein de la firme d'évaluateurs agréés Raymond Joyal Cadieux Paquette et Associés Ltée (la firme), dont il est l'un des actionnaires. Il y supervise trois évaluateurs dans le secteur résidentiel. La firme est située à Montréal près de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

[7] À l'été 2012, M^{me} Sophie Bourgeois (M^{me} Bourgeois) contacte la firme et demande une évaluation afin d'estimer la valeur marchande d'un immeuble situé sur la Bercy, au nord de la rue Sherbrooke, dans l'arrondissement du Plateau- Mont-Royal (l'Immeuble).

[8] Il s'agit d'un immeuble de type duplex dont les deux logements sont loués. L'Immeuble appartient à une compagnie dont M^{me} Bourgeois est l'unique actionnaire.

[9] Le 5 juillet 2012, la firme procède à l'évaluation de la valeur marchande de l'Immeuble et l'intimé signe le rapport d'évaluation (le rapport d'évaluation).

[10] Le rapport d'évaluation indique qu'en date du 5 juillet 2012, la valeur marchande de l'Immeuble est de 530 000 \$.

[11] Vers mai 2015, M^{me} Bourgeois met l'Immeuble en vente pour 533 000 \$ en utilisant sa sœur comme courtier immobilier. Le prix est diminué de façon constante jusqu'en février 2016, pour être inscrit à un prix final de 465 000 \$.

[12] À l'automne 2015, M^{me} Bourgeois apprend que l'Immeuble nécessite le fonçage de cinq pieux pour stabiliser et redresser le mur droit des fondations ainsi que le doublage

de cinq solives dans la partie arrière (les travaux de fondations). Elle obtient une soumission à cet égard.

[13] Jusqu'au mois de janvier 2016, elle tente, sans succès, de vendre l'Immeuble sans procéder aux travaux de fondations.

[14] En janvier 2016, elle décide de procéder aux travaux de fondations et en profite pour faire d'autres rénovations au logement du rez-de-chaussée.

[15] Le 2 février 2016, elle demande à la firme d'évaluateurs agréés Valiquette, Martin, Montmarquet, Poissant & Associés de procéder à une évaluation rétroactive de l'Immeuble en date du 5 juillet 2012 (l'évaluation Montmarquet). Cette firme évalue la valeur marchande à un prix considérablement plus bas que celui établi par la firme de l'intimé.

[16] Le 29 mars 2016, elle vend l'Immeuble au prix de 460 000 \$.

[17] Le 16 mars 2016, se fondant sur l'évaluation Montmarquet, M^{me} Bourgeois dépose une demande d'enquête à l'égard de l'intimé.

[18] Dans sa demande d'enquête, elle explique avoir fait évaluer l'Immeuble par la firme de l'intimé, d'avoir « racheté le 50% des parts de cet immeuble qui appartenait à mon beau-frère » sur la base de cette évaluation, de s'être fait dire en janvier 2016 que son immeuble ne vaut qu'entre 410 000 \$ et 430 000 \$ par quatre courtiers immobiliers, d'avoir obtenu une nouvelle évaluation rétroactive au 5 juillet 2012 établissant la valeur marchande de l'Immeuble à 345 000 \$, de ne pas comprendre la différence de 185 000 \$ entre les deux évaluations et d'estimer de ce fait avoir subi une perte de 50 000 \$.

[19] Le 16 janvier 2018, à la suite de son enquête, le plaignant dépose une plainte disciplinaire à l'encontre de l'intimé devant le Conseil.

QUESTIONS EN LITIGE

[20] Le Conseil doit répondre aux questions suivantes :

- A) Le plaignant s'est-il déchargé de son fardeau de prouver que l'intimé, dans l'application de la méthode du coût, a erronément classé l'Immeuble dans la catégorie « Excellent Quality», contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et à l'article 59.2 du Code des professions?
- B) Le plaignant s'est-il déchargé de son fardeau de prouver que l'intimé, dans l'application de la méthode du coût, a ajouté un montant de 15% au poste de profit de l'entrepreneur alors que ce montant est déjà inclus dans le taux de base de Marshall & Swift, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et à l'article 59.2 du Code des professions?
- C) Le plaignant s'est-il déchargé de son fardeau de prouver que l'intimé, dans l'application de la méthode de la parité, n'a pas utilisé les comparables adéquats, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et à l'article 59.2 du Code des professions?
- D) Le plaignant s'est-il déchargé de son fardeau de prouver que l'intimé a orienté l'évaluation de la valeur marchande de l'Immeuble vers la limite supérieure du marché, laquelle n'était pas le prix sincère le plus probable, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et à l'article 59.2 du Code des professions?

[21] Pour les raisons exposées ci-dessous, le Conseil trouve l'intimé coupable du chef 1 a tel que décrit au dispositif de la présente décision et acquitte l'intimé des chefs 1 b, 1 c et 1 d de la plainte disciplinaire.

ANALYSE

Principes applicables quant au fardeau de preuve

[22] Le plaignant a le fardeau de la preuve et doit prouver par prépondérance les éléments des infractions reprochées. La qualité de la preuve offerte doit être claire, convaincante et de haute qualité¹.

[23] En effet, le Conseil ne saurait se contenter d'une preuve approximative et non probante pour déclarer un professionnel coupable².

[24] Le fardeau de preuve en droit disciplinaire requiert donc une preuve suffisamment claire et convaincante pour conclure au respect du critère de la prépondérance des probabilités.³

[25] Quant à la preuve par expert, le Tribunal des professions, dans l'affaire *Gonshor*⁴, enseigne que :

(48) Le fardeau imposé à un syndic de démontrer la culpabilité d'un professionnel en invoquant un manquement aux normes scientifiques est lourd. En effet, il doit établir trois éléments :

¹ *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078, *Osman c. Richer*, 1994 CanLII 10779 (QC TP); *Léveillé c. Lisanu*, 1998 QCTP 1719.

² *Bergeron c. Denturologistes (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 21, confirmée en révision judiciaire et en appel : *Gouin c. Tribunal des professions*, 2015 QCCS 3266, *Gouin c. Bergeron*, 2017 QCCA 8.

³ *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53, [2008] 3 R.C.S. 41.

⁴ *Gonshor c. Morin ès qualités (dentiste)*, 2001 QCTP 32.

- la norme scientifique applicable au moment de l'acte;
- le comportement du professionnel prétendument fautif;
- il doit prouver que l'écart entre les deux derniers points est si grand qu'il constitue plus qu'une erreur légère mais une faute déontologique passible de sanction.

[26] L'expert est donc la personne la plus compétente et la plus apte à renseigner le Conseil de discipline sur l'existence de la norme et de la règle scientifique généralement reconnue applicable aux faits en l'espèce. Ainsi, il est appelé à aider le Conseil à apprécier dans quelle mesure l'intimé y a dérogé ou non, compte tenu de la preuve offerte⁵.

[27] Le témoignage de l'expert sera par contre recevable dans la mesure où l'on peut démontrer l'utilité de l'expertise, la qualification et l'impartialité de ce dernier⁶.

[28] Au sujet de l'obligation d'impartialité de l'expert, la Cour suprême écrit dans l'affaire *White Burgess Langille Inman*⁷ :

[32] Trois concepts apparentés sont à la base des diverses définitions de l'obligation de l'expert, à savoir l'impartialité, l'indépendance et l'absence de parti pris. L'opinion de l'expert doit être impartiale, en ce sens qu'elle découle d'un examen objectif des questions à trancher. Elle doit être indépendante, c'est-à-dire qu'elle doit être le fruit du jugement indépendant de l'expert, non influencée par la partie pour qui il témoigne ou l'issue du litige. Elle doit être exempte de parti pris, en ce sens qu'elle ne doit pas favoriser injustement la position d'une partie au détriment de celle de l'autre. Le critère décisif est que l'opinion de l'expert ne changerait pas, peu importe la partie qui aurait retenu ses services (P. Michell et R. Mandhane, « The Uncertain Duty of the Expert Witness » (2005), 42 Alta. L. Rev. 635, p. 638-639). Ces concepts, il va sans dire, doivent être appliqués aux réalités du débat contradictoire. Les experts sont généralement engagés, mandatés et payés par l'un des adversaires. Ces faits, à eux seuls, ne

⁵ *Dupéré-Vanier c. Camirand-Duff*, 2001 QCTP 8.

⁶ ROYER, Jean-Claude, *La preuve civile*, 4^e éd., Éditions Yvon Blais 2008, p. 325-326.

⁷ *White Burgess Langille Inman c. Abbott and Haliburton Co.*, [2015] 2 RCS 182, 2015 CSC 23.

compromettent pas l'indépendance, l'impartialité ni l'absence de parti pris de l'expert.

[Nos soulignements]

[29] Le rôle de l'expert est essentiel puisqu'il fournit aux décideurs « une conclusion toute faite que ces derniers, en raison de la technicité des faits, sont incapables de formuler »⁸.

[30] Mais il ne revient pas aux experts de décider de la culpabilité ou non de l'intimé. En effet, cette tâche revient aux trois membres du Conseil de discipline légalement instruits des faits reprochés et du comportement généralement admis dans la profession de décider si le comportement reproché s'écarte suffisamment de la norme pour constituer une faute déontologique⁹.

[31] De plus, les connaissances et l'expérience des pairs qui composent les conseils de discipline ne peuvent aucunement suppléer à l'absence de preuve¹⁰. Leurs compétences particulières servent à mieux comprendre la preuve et non à la constituer¹¹.

[32] Enfin, le Conseil rappelle les enseignements de la Cour d'appel selon lesquels les éléments essentiels d'un chef de plainte disciplinaire ne sont pas constitués par son libellé, mais par les dispositions du code de déontologie ou du règlement qu'on reproche au professionnel d'avoir violées¹².

⁸ *R. c. Abbey*, [1982] 2 RCS 24, 1982 CanLII 25 (CSC).

⁹ *Malo c. Ordre des infirmières et infirmiers du Québec*, 2003 QCTP 132.

¹⁰ *Dupéré-Vanier c. Camirand-Duff*, *supra*, note 5.

¹¹ *Malo c. Ordre des infirmières et infirmiers du Québec*, *supra*, note 9.

¹² *Tremblay c. Dionne*, 2006 QCCA 1441.

[33] C'est à la lumière de ces principes que le Conseil analyse maintenant la preuve apportée par les témoins, relativement à chacun des reproches de la plainte.

Dispositions de rattachement

[34] Le plaignant fonde les chefs d'infraction sur les dispositions suivantes du *Code de déontologie des évaluateurs agréés (Code de déontologie)* et du *Code des professions*, libellés comme suit :

Code de déontologie

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

Il doit fournir des services professionnels de qualité.

4. L'évaluateur agréé doit exercer ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession.

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

L'évaluateur agréé doit s'abstenir de donner au client des avis ou des conseils contradictoires ou incomplets.

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.

La preuve**M^{me} Sophie Bourgeois**

[35] Lors de son témoignage, M^{me} Bourgeois explique avoir demandé à la firme de l'intimé de procéder à une évaluation de la valeur marchande, car elle désire « racheter la part de son beau-frère » dans l'Immeuble, ce qui n'a jamais été dit à la firme.

[36] En fait, il est plus exact que M^{me} Bourgeois désire rembourser à son beau-frère l'argent que ce dernier lui a avancé lors de l'achat de l'Immeuble en 2005 alors qu'elle vient tout juste de graduer et n'a pas les moyens d'acquérir un immeuble. En outre, elle désire lui faire bénéficier de l'augmentation de la valeur de l'Immeuble.

[37] De fait, elle se plaint d'avoir donné une trop grande part de la valeur de l'immeuble en 2012 à son beau-frère car, selon elle, la valeur marchande établie par l'intimé est trop élevée.

[38] La preuve démontre que l'Immeuble est acheté par M^{me} Bourgeois seule en 2005 et qu'elle habite dans l'un des deux logements pendant environ quatre ans.

[39] Le 22 juillet 2008, M^{me} Bourgeois transfère la propriété de l'Immeuble à une compagnie dont elle est l'unique actionnaire pour une juste valeur marchande établie par sa comptable à 335 000 \$.

[40] Au cours des années, elle fait plusieurs rénovations à l'Immeuble notamment eu égard à la maçonnerie, la plomberie, l'électricité, les planchers et l'escalier. Elle fait également changer le toit, les portes et les fenêtres.

[41] Lorsqu'elle fait évaluer l'Immeuble, elle ne l'habite plus, mais elle est présente lorsque l'évaluateur de la firme vient le visiter.

[42] En 2015, M^{me} Bourgeois vit une séparation de couple. Elle est alors sans emploi, mais fait construire une autre maison. Elle prend alors la décision de vendre l'Immeuble.

[43] Sa sœur, étant courtière immobilière, inscrit l'Immeuble au prix de vente de 533 000 \$ vers le mois de mai 2015.

[44] Le prix est révisé à la baisse dans les semaines qui suivent à 524 000 \$ puis à 515 000 \$ le 8 août 2015. Il est à nouveau réduit à 506 000 \$ en octobre 2015 puis à 480 500 \$ le 11 janvier 2016, pour être inscrit à un prix final de 465 000 \$.

[45] Entre le printemps 2015 et janvier 2016, M^{me} Bourgeois se rend compte graduellement que des problèmes aux fondations affectent l'Immeuble, car elle aperçoit des fissures sur les murs intérieurs de l'Immeuble et voit que la porte de la salle de bain ne ferme plus.

[46] N'arrivant pas à vendre l'Immeuble et éprouvant des problèmes financiers, M^{me} Bourgeois demande à d'autres agents d'immeuble le prix qu'elle peut obtenir pour l'Immeuble et se fait donner un prix entre 410 000 \$ et 430 000 \$ une fois les travaux de fondations exécutés.

[47] Ne désirant pas prendre la responsabilité de faire exécuter les travaux de fondations qui deviennent nécessaires, M^{me} Bourgeois tente sans succès d'intéresser des entrepreneurs à acheter l'Immeuble dans l'état où il se trouve.

[48] Voyant qu'elle n'arrive pas à vendre l'Immeuble, elle obtient une soumission et fait exécuter les travaux de fondations vers la fin janvier ou le début février 2016. Les travaux de fondations s'élèvent à 18 108.56 \$ incluant les taxes applicables auxquels s'ajoutent des travaux de remise en état.

[49] M^{me} Bourgeois en profite pour faire exécuter des travaux de rénovation, tels que démolir une vieille véranda, installer un nouveau balcon, changer la porte et la fenêtre à l'arrière pour faire entrer plus de lumière, faire installer un puits de lumière, faire la réfection d'un mur de pierre et modifier des luminaires. Elle évalue la valeur des travaux de 2016 à près de 45 000 \$¹³.

[50] Le 2 février 2016, Mme Bourgeois retient la firme Valiquette, Martin, Montmarquet, Poissant & Associés (Montmarquet) afin d'obtenir une opinion sur la valeur marchande de l'Immeuble en date du 5 juillet 2012 soit la même date que l'évaluation réalisée par l'intimé. Cette firme émet un rapport évaluant alors l'Immeuble à 345 000 \$ (le rapport Montmarquet)¹⁴, soit une différence de 185 000 \$ entre les deux évaluations.

[51] Le 25 février 2016¹⁵, M^{me} Bourgeois accepte une offre d'achat pour l'Immeuble de 460 000 \$ alors que les travaux de fondations ne sont pas encore terminés, bien que payés. L'acte de vente est signé le 29 mars 2016.

¹³ Pièce P-7.

¹⁴ Pièce P-2, pages 42 à 55.

¹⁵ Pièce P-9, page 16.

M. Michel Montmarquet

[52] M. Montmarquet n'agit pas à titre d'expert dans la présente cause. Il est évaluateur agréé depuis 1995.

[53] Il explique s'être replacé au 5 juillet 2012 tel que requis par M^{me} Bourgeois pour évaluer la valeur marchande de l'Immeuble.

[54] À l'instar de l'intimé, il utilise les techniques du coût de remplacement de l'Immeuble et de la parité, mais indique que celle de la parité est à privilégier dans le cas d'immeubles situés sur le Plateau.

M. Alain Guy

[55] Le 28 septembre 2017, M. Alain Guy est mandaté par le plaignant pour agir à titre d'expert.

[56] L'intimé admet la qualité d'expert de M. Guy, ce dernier témoigne donc à titre d'expert devant le Conseil.

[57] M. Guy est évaluateur agréé depuis 1991 et pratique à son compte. 95% de sa pratique concerne l'évaluation résidentielle dans la région métropolitaine de Montréal.

[58] Il a agi à maintes reprises à titre d'expert et témoigné devant les tribunaux de droit commun et administratifs, notamment en matière de partage du patrimoine et en contestation d'évaluation municipale.

[59] M. Guy explique ne pas avoir été mandaté par le plaignant pour faire une évaluation de la valeur marchande de l'Immeuble. Son mandat consiste à répondre à sept questions ciblées par le plaignant.

[60] Il émet son opinion à l'égard des sept questions le 12 janvier 2018 (le rapport d'expertise)¹⁶. Pour ce faire, il lit le rapport d'évaluation ainsi que la réponse écrite de l'intimé datée du 11 avril 2016 (la Lettre)¹⁷ qui donne suite à la demande du plaignant de répondre à la demande d'enquête de M^{me} Bourgeois. Il visite également l'Immeuble.

[61] Il offre quelques comparables¹⁸ pour l'Immeuble se plaçant en 2011 et 2012. Il témoigne que des comparables adéquats devraient se situer dans les limites de l'Immeuble, soit à l'est de la rue Papineau et au nord de la rue Sherbrooke.

[62] Il reconnaît qu'il est important pour un client d'exprimer le but pour lequel il veut obtenir une évaluation d'un immeuble, car la façon de la présenter peut différer, mais la valeur marchande reste la même, peu importe l'objectif de la demande d'évaluation.

M. Alain Dagenais

[63] M. Dagenais est évaluateur depuis 1987. Il travaille pour la firme Raymond Joyal Cadieux Paquette et Associés Ltée depuis 2000.

[64] C'est lui qui visite l'Immeuble le 5 juillet 2012. Il prépare le rapport d'évaluation qu'il soumet à l'intimé.

¹⁶ Pièce P-11.

¹⁷ Pièce P-9.

¹⁸ Pièce P-11.1.

[65] Il choisit la méthode du coût de remplacement (méthode du coût) et celle des comparables ou de la parité (méthode de la parité).

[66] Il explique que la valeur des terrains situés sur le Plateau a pour effet d'augmenter la valeur des propriétés et qu'en conséquence la technique du coût est moins juste, car le manuel de *Marshall & Swift* intitulé « Residential Cost Handbook » (le *Marshall & Swift*) ne prend pas en compte la valeur des terrains beaucoup plus élevée dans certains quartiers de Montréal.

[67] Il sort des comparables et voyant le prix de ceux-ci, il ajuste le prix selon la méthode du coût en classant l'Immeuble dans la catégorie « Excellent Quality », bien qu'il admette que ce dernier est de qualité moyenne ou bonne (Average Quality ou Good Quality)

[68] Pour les comparables, il prend des propriétés situées au nord de la rue Sherbrooke et à l'est de la rue Papineau. Comme autres critères, il s'assure qu'il s'agit de duplex construits au début du 20^e siècle ayant une apparence architecturale semblable à l'Immeuble.

[69] Il fait des ajustements au niveau de la superficie des terrains, la date où les ventes ont eu lieu, la superficie des immeubles, la présence ou non d'un sous-sol et d'un garage.

[70] Il voit que l'Immeuble a été rénové, notamment les portes et fenêtres, les briques, les boiseries, une des salles de bain et la cuisine, mais ne voit pas de signes de vice caché ou de défaut majeur de structure. Il évalue l'état de l'Immeuble « normal » considérant l'âge du bâtiment.

[71] Il considère l'Immeuble de qualité moyenne à l'instar de ce qu'on retrouve sur le Plateau.

[72] Il soumet son évaluation à l'intimé et en discute avec lui comme avec tous les autres dossiers, mais ne se souvient pas des discussions spécifiques à l'égard de l'évaluation de l'Immeuble ni du temps que dure la discussion puisqu'il s'agit d'un dossier comme un autre.

L'intimé

[73] En 2012, l'intimé révise des évaluations d'immeubles commerciaux et industriels ainsi que d'immeubles résidentiels, selon une proportion de 60% pour les immeubles commerciaux et 40% pour les immeubles résidentiels. Il révise alors entre 300 et 500 dossiers par année.

[74] Il témoigne avoir l'obligation de présenter deux méthodes d'évaluation lorsqu'il procède à déterminer la valeur marchande d'un immeuble.

[75] Il n'a aucun souvenir précis de la révision de l'évaluation de l'Immeuble.

[76] Il explique que pour le marché du Plateau, la valeur des propriétés est tellement élevée que le *Marshall & Swift*, manuel suivi par les évaluateurs agréés pour la méthode du coût, n'est pas à jour quant au marché montréalais.

[77] Ainsi, bien qu'il admette que la catégorie « Excellent Quality » ne soit pas appropriée étant donné que l'Immeuble ne rencontre pas les critères de base de cette catégorie, notamment car elle n'est pas une résidence prestigieuse ayant des matériaux

nobles, il estime qu'il se devait d'ajuster le coût de remplacement pour s'ajuster au prix du marché.

[78] En fait, il admet avoir lui-même été surpris de voir que l'Immeuble a été classé dans la catégorie « Excellent Quality » lorsqu'il a revu le dossier pendant l'enquête du plaignant.

[79] En contre-interrogatoire, il admet qu'il aurait pu faire une plus grande étude et dans un tel cas il aurait augmenté la valeur du terrain de l'Immeuble.

[80] Pour la méthode de parité, il estime que les comparables utilisés sont adéquats, car ils respectent les limites physiques, soit des propriétés situées à l'est de la rue Papineau et au nord de la rue Sherbrooke.

[81] Il reconnaît que le mandat reçu de M^{me} Bourgeois n'est pas un mandat dans le but de la conseiller sur le meilleur prix, mais d'établir la valeur marchande de l'Immeuble.

[82] Il explique avoir indiqué dans la Lettre avoir « orienté vers la limite supérieure du marché » la valeur marchande de l'Immeuble pour se garder une réserve par rapport à ce que le client peut obtenir comme prix lorsqu'il vend sa propriété.

A) Le plaignant s'est-il déchargé de son fardeau de prouver que l'intimé, dans l'application de la méthode du coût, a erronément classé l'Immeuble dans la catégorie « Excellent Quality», contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et à l'article 59.2 du Code des professions?

[83] Dans un premier temps, l'intimé reconnaît que le choix d'avoir classé l'Immeuble dans la catégorie « Excellent Quality » dans le rapport d'évaluation quant à la technique du coût est erroné.

[84] Il reconnaît même avoir été surpris de la classification lorsqu'il regarde le dossier de 2016 à la suite de la demande du plaignant de répondre à la demande d'enquête de M^{me} Bourgeois.

[85] L'expert Guy évalue que l'Immeuble aurait dû être classé dans la catégorie « Average Quality » ou « Good Quality » et non pas « Excellent Quality ».

[86] Il explique que la catégorie « Excellent Quality Residences » représente des maisons prestigieuses.

[87] Son rapport indique qu'il « doit s'agir de maison de type détaché avec un système de chauffage à air forcé, incluant beaucoup de finitions intérieures, les plafonds cathédrale, les éléments électriques de haute qualité, etc. ».

[88] Par contre, il ne réfère pas à quelque norme que ce soit à cet égard ni ne fournit de littérature expliquant comment la catégorie choisie est erronée. Il ne fournit pas la définition d'« Excellent Quality » dans le *Marshall & Swift*.

[89] Cependant, la preuve démontre clairement que l'intimé a erronément classé l'Immeuble dans une catégorie dans laquelle celui-ci ne semble pas rencontrer les critères.

[90] Mais surtout, l'intimé et son évaluateur, M. Dagenais, reconnaissent que l'Immeuble n'a pas été classé dans la bonne catégorie, et ce, pour faire concorder la valeur marchande estimée par la technique de parité avec celle du coût.

[91] L'intimé aurait pu faire un ajustement eu égard à la valeur du terrain de l'Immeuble au lieu de le classer dans une catégorie non applicable, ce qui aurait donné un portrait plus juste de la situation.

[92] En conséquence, le Conseil trouve l'intimé coupable d'avoir contrevenu à l'article 40 du *Code de déontologie*, soit d'avoir donné un avis sans avoir une connaissance complète des faits.

[93] Par contre, la norme n'a pas été démontrée par l'expert du plaignant.

[94] Or, pour déclarer l'intimé coupable d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie*, le plaignant doit prouver que l'intimé ne s'est pas acquitté de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité et qu'il n'a pas respecté les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art.

[95] Puisqu'il s'agit de compétence, de normes de pratique et de règles de l'art, la preuve doit être faite par un expert¹⁹.

¹⁹ Dupéré-Vanier, *supra*, note 5.

[96] La seule preuve faite à cet égard est la réponse de l'expert Guy à la question suivante posée par le plaignant :

5. Dans le rapport de M. Lemaire, il est indiqué que la qualité du bâtiment est bonne, mais dans le calcul du coût de remplacement avec le volume *Marshall & Swift* la classe «*Excellent Quality*» semble être utilisée. Est-ce normal? Si non, quelle classe aurait-il dû utiliser?

À mon avis, ce n'est pas normal. La classe «*Excellent-Quality Residences*» représente effectivement des maisons prestigieuses. Il doit s'agir d'une maison de type détaché avec un système de chauffage à air forcé, incluant beaucoup de finitions intérieures, les plafonds cathédrale, les éléments électriques de haute qualité, etc.

Pour ma part, pour ce type d'immeuble j'utilise soit «*Average Quality*» ou «*Good Quality*». Ceci dépend de la qualité des rénovations qui ont été apportées à la propriété. Ces deux classes conviennent beaucoup plus pour une maison de masse sans éléments distinctifs.

[Reproduction intégrale]

[97] Cela ne saurait constituer une preuve de la norme et des règles de l'art et, à cet égard, le plaignant ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve.

[98] En conséquence, le Conseil acquitte l'intimé d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie*.

[99] Considérant l'arrêt *Kienapple*²⁰, interdisant les condamnations multiples, le Conseil ayant retenu la culpabilité de l'intimé relativement au chef 1 a. fondée sur l'article 40 du *Code de déontologie* ordonne en conséquence une suspension conditionnelle des procédures quant au renvoi à l'article 59.2 du *Code des professions*.

²⁰ *Kienapple c. R.*, [1975], 1 RCS 303.

B) Le plaignant s'est-il déchargé de son fardeau de prouver que l'intimé, dans l'application de la méthode du coût, a ajouté un montant de 15% au poste de profit de l'entrepreneur alors que ce montant est déjà inclus dans le taux de base de Marshall & Swift, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et à l'article 59.2 du Code des professions?

[100] Au cours de son investigation, le plaignant demande à l'intimé ses commentaires quant à la demande d'enquête de M^{me} Bourgeois.

[101] Le 12 avril 2016, l'intimé répond par courriel aux différents faits soulevés par M^{me} Bourgeois, dont notamment que la valeur marchande de 530 000 \$ serait trop élevée.

[102] Il joint à ses explications au plaignant un document qu'il intitule « analyse du coût de remplacement »²¹ dans lequel sous la rubrique « C. Ajustement », il ajoute un montant de 15%, soit 47 533 \$ à titre de *Profit du promoteur*.

[103] À cet égard, le plaignant adresse la question suivante à l'expert Guy dans le mandat d'expertise :

6. Dans le calcul du coût, selon les documents fournis par M. Lemaire, un montant de 15% est ajouté au poste de profit de l'entrepreneur alors que le poste est déjà inclus, selon nous, dans le taux de base de *Marshall & Swift*. Y a-t-il lieu de penser que le coût de remplacement est trop élevé ?

[Reproduction intégrale]

[104] L'expert Guy répond ainsi dans son rapport :

Effectivement, lorsqu'on utilise le «*Residential Cost Handbook*» de *Marshall & Swift*, le profit de l'entrepreneur est inclus. Ceci est indiqué à la page 2 de

²¹ Pièce P-9, pages 5 et 6.

Introduction sous la rubrique «*Included in the cost*» à la section 6: «*Contractors' overhead and profit, including job supervision, workmen's compensation, etc...*».

Il y a lieu de penser que le coût de remplacement est trop élevé.

[Reproduction intégrale]

[105] L'expert n'inclut pas la page 2 du *Marshall & Swift* dont il est question dans son rapport d'expertise (la Page 2).

[106] C'est l'intimé qui dépose la Page 2²². Il explique alors savoir très bien que le poste de *Profit de l'entrepreneur* est inclus dans le calcul du coût de remplacement et qu'il ne doit pas être ajouté.

[107] Il témoigne avoir ajouté un montant de 15% au poste de *Profit du promoteur* au coût de remplacement.

[108] Il est expressément prévu à la Page 2 que « *developers' (promoteur) overhead and profit are not included* », mais « *Contractors' (entrepreneur) overhead and profit* » sont inclus.

[109] Les pairs de l'intimé, membres du Conseil, comprennent que le profit du promoteur concerne les coûts de développement du terrain et n'est pas lié au coût de construction d'un bâtiment.

[110] Toutefois, il revient au plaignant de démontrer qu'en ajoutant ce montant de 15%, l'intimé n'a pas agi avec compétence et selon les règles de l'art, qu'il n'a pas fourni des

²² Pièce I-4.

services de qualité ou qu'il a donné un avis ou des conseils contradictoires ou incomplets ou sans connaître tous les faits.

[111] L'expert Guy n'a pas expliqué les normes à cet égard. Il n'a pas été en mesure d'éclairer le Conseil quant à l'application de la notion de profit du promoteur.

[112] Sachant que le profit du promoteur n'est pas inclus et que l'intimé n'a pas ajouté de montant eu égard au profit de l'entrepreneur, il revient également au plaignant de démontrer que le taux de 15% à ce titre n'est pas approprié, ce que l'expert n'a pas fait à son rapport ni devant le Conseil.

[113] Le Conseil rappelle que les connaissances et l'expérience des pairs qui composent les conseils de discipline ne peuvent aucunement suppléer à l'absence de preuve²³. Leurs compétences particulières servent à mieux comprendre la preuve et non à la constituer²⁴.

[114] Ainsi, pour les motifs ci-dessus, puisque l'intimé n'a pas ajouté un montant de 15% au poste de profit de l'entrepreneur dans l'application de la méthode du coût dans le rapport d'évaluation, mais plutôt au poste de profit du promoteur, le plaignant ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à l'égard du chef 1 b.

[115] En conséquence, le Conseil acquitte l'intimé d'avoir contrevenu aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions* quant au chef 1 b.

²³ *Dupéré-Vanier c. Camirand-Duff, supra*, note 5.

²⁴ *Malo c. Ordre des infirmières et infirmiers du Québec, supra*, note 9.

C) Le plaignant s'est-il déchargé de son fardeau de prouver que l'intimé, dans l'application de la méthode de la parité, n'a pas utilisé les comparables adéquats, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et à l'article 59.2 du Code des professions?

[116] Le plaignant pose la question suivante à l'expert Guy :

7. Dans la méthode de comparaison, les transactions comparables retenues sont toutes situées à l'ouest du sujet et semblent être de qualité supérieure. Des comparables à proximité du sujet et de même qualité auraient-elles donné des résultats différents?

[Reproduction intégrale]

[117] L'expert Guy répond ainsi :

Comme mentionné précédemment, la propriété qui a été évaluée est située à l'extrémité Est du quartier Plateau Mont-Royal. Dans de tels cas, le choix des comparables est primordial et certaines recherches auraient dû être effectuées dans des secteurs voisins. Plus précisément, il aurait fallu chercher dans des rues limitrophes à la propriété qui a fait l'objet de l'analyse. J'ai relevé plusieurs transactions dans les rues voisines qui montrent une différence appréciable des prix, comparativement à ceux du centre du Plateau Mont-Royal.

[Reproduction intégrale]

[118] Dans son témoignage, il fait par ailleurs référence aux *Normes* quant à la façon d'utiliser la méthode de parité. Les *Normes* prévoient :

C) Méthode de comparaison (parité) :

S'il y a lieu de procéder à une évaluation d'immeuble à partir de la méthode de comparaison, l'évaluateur doit :

1. Recueillir, vérifier et comparer les données du marché de référence approprié. L'évaluateur doit retenir et analyser les ventes les plus pertinentes et s'assurer qu'elles répondent aux conditions de la valeur marchande;
2. Analyser et tenir compte des prix de vente récents de l'immeuble à évaluer, dans la mesure où ceux-ci répondent aux conditions de la valeur marchande et nécessitent un minimum de rajustements;

3. Analyser et tenir compte des offres d'achat acceptées, des montants des options, des prix demandés si ces informations sont récentes et disponibles mais à titre de confirmation d'une ou plusieurs indications de valeur de l'immeuble provenant des méthodes traditionnelles d'évaluation;
4. Procéder aux rajustements des éléments de comparaison pertinents en regard du marché, notamment :
 - nature des droits transférés;
 - les termes de financement;
 - les conditions du marché;
 - l'emplacement et le voisinage;
 - les caractéristiques physiques et économiques.

[Reproduction intégrale]
[Nos soulignements]

[119] Ainsi, l'expert Guy témoigne avoir trouvé huit comparables et en avoir retenu que cinq²⁵.

[120] Le Conseil relève que quatre de ces comparables sont situés au sud de la rue Sherbrooke alors que l'expert Guy mentionne lui-même que des comparables adéquats devraient se situer au nord de la rue Sherbrooke, puisque les prix des immeubles résidentiels situés au sud de la rue Sherbrooke sont vendus à des prix moins élevés.

[121] Il ajoute cependant que, puisque l'immeuble est situé dans la limite est de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal, et non pas au cœur du « Plateau », l'intimé aurait dû choisir des comparables qui ne sont pas dans cette zone, car les immeubles situés au cœur du Plateau se vendent plus cher.

²⁵ Pièces 11 et 11.1.

[122] Dans les comparables soumis par M. Guy, l'immeuble sis au 2615-2617 de Bercy (le 2615-2617) se situe au sud de la rue Sherbrooke, mais est assez proche de l'Immeuble, qui lui porte les adresses 3440-3442 de Bercy.

[123] Cependant, le 2615-2617 est vendu le 6 novembre 2012 pour 408 000 \$, dix jours après avoir été mis en vente par un courtier immobilier, et donc quatre mois après le rapport d'évaluation de l'intimé.

[124] Comme la norme prévoit qu'il faut « analyser et tenir compte des prix de vente récents de l'immeuble à évaluer, (...) », il s'ensuit que le 2615-2617 n'était pas encore sur le marché au 5 juillet 2012.

[125] Le seul comparable situé au nord de la rue Sherbrooke et à l'est de la rue Papineau est le 4551-4553 Chapleau (Chapleau) qui s'est vendu 349 000 \$ le 7 octobre 2011, soit dix mois avant le rapport d'évaluation de l'Immeuble.

[126] Celui situé au 2356-2360 de Bercy (2356-2360) est au sud de la rue Sherbrooke. Il est vendu 369 000 \$ le 18 mars 2011, soit plus de 15 mois avant le rapport d'évaluation.

[127] Celui sur la rue Montgomery est vendu le 12 septembre 2012 à 295 000 \$ après avoir été mis sur le marché cinq jours. Il a donc été vendu après le 5 juillet 2012, sans compter qu'il se situe au sud de la rue Sherbrooke.

[128] Il en est de même de celui situé sur la rue Wurtele qui s'est vendu le 23 juillet 2012, dix jours après avoir été mis sur le marché, donc après le 5 juillet 2012.

[129] Ainsi, les comparables fournis par l'expert ne semblent pas si adéquats, puisque trois d'entre eux sont des ventes qui sont survenues après le rapport d'évaluation de l'intimé et un quatrième est au sud de la rue Sherbrooke.

[130] Par contre, les comparables du rapport d'évaluation de l'intimé se situent tous au nord de la rue Sherbrooke et à l'est de la rue Papineau.

[131] L'intimé estime que ses comparables sont adéquats bien qu'il admette qu'un ajustement de 5% aurait dû être fait.

[132] Quant à l'évaluation Montmarquet, il ne s'agit aucunement d'une preuve d'expert. Il s'agit que d'un élément de preuve parmi d'autres représentant une opinion différente de la valeur marchande de l'immeuble au 5 juillet 2012 évaluée par l'intimé.

[133] Le Conseil retient de l'évaluation Montmarquet qu'elle utilise deux comparables situés au sud de la rue Sherbrooke. Un troisième comparable est celui situé sur la rue Chapleau retenu par l'expert Guy. Le quatrième comparable est situé sur la rue Frontenac.

[134] Par ailleurs, M. Montmarquet évalue la valeur marchande de l'immeuble à 345 000 \$ au 5 juillet 2012, alors que le 22 juillet 2008, soit quatre ans plus tôt, M^{me} Bourgeois transfère l'immeuble à sa compagnie pour une juste valeur marchande évaluée à 335 000 \$.

[135] L'expert Guy autant que l'intimé témoignent que le marché sur le Plateau a connu une forte hausse des prix de vente entre 2001 et 2012, qui a par la suite ralenti entre

2012 et 2016. Il apparaît donc pour le moins étrange que l'immeuble n'aurait augmenté de valeur que de 10 000 \$ entre 2008 et 2012.

[136] En conséquence, le Conseil ne peut donner de valeur probante à l'évaluation Montmarquet quant à la plainte disciplinaire portée à l'encontre de l'intimé.

[137] Quant au fait que l'intimé admette qu'un ajustement de 5% aurait dû être fait à l'égard de ses comparables, le Conseil, constitué notamment de ses deux pairs, conclut de la preuve présentée que les comparables utilisés par l'intimé sont adéquats bien qu'ils soient mal ajustés.

[138] Mais un tel désajustement constitue-t-il une faute déontologique?

[139] La faute déontologique ou disciplinaire n'est pas définie dans le *Code des professions*.

[140] Il faut se tourner vers la doctrine et la jurisprudence pour en trouver une définition.

le professeur Ouellette la définit ainsi²⁶ :

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 d'un texte précis.

[Nos soulignements]

[141] Dans l'affaire *Latulippe c. Médecins*²⁷, le Tribunal des professions écrit :

²⁶ OUELLETTE, Y., *Les corporations professionnelles, droit administratif canadien et québécois*, Presses de l'Université d'Ottawa, 1969, p.209.

²⁷ [1998] D.D.O.P 311; AZ-98041087, p.18.

Il y a infraction déontologique dès qu'il est établi qu'un professionnel a enfreint une ou plusieurs des règles mises de l'avant par l'Ordre dont il est membre, lesquelles sont adoptées par l'ensemble ou la majorité des membres (...).

[Nos soulignements]

[142] Et il précise dans l'affaire *Malo*²⁸ :

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.

[Nos soulignements]

[143] Dans l'affaire *Duval*²⁹, le Tribunal ajoute :

(...) il faut distinguer en droit disciplinaire entre le comportement souhaitable et le comportement acceptable. La faute déontologique naît d'un comportement qui se situe en-dessous du comportement acceptable. Un professionnel peut avoir une conduite qui s'éloigne du comportement souhaitable sans être inacceptable. Dans ce cas il ne commet pas de faute déontologique.

[Nos soulignements]

[144] Enfin, dans *Médecins c. Monfette*³⁰ et *Girard c. Noël*³¹, le Tribunal résume « qu'il faut une preuve d'un écart marqué aux normes d'une profession ou d'une conduite si inadéquate (...)» pour que cela constitue une faute déontologique (nos soulignements).

[145] Au risque de se répéter, il revient au plaignant de démontrer que l'intimé n'a pas agi avec compétence et selon les règles de l'art, et qu'il n'a pas fourni des services de qualité dans le choix des comparables.

²⁸ *Malo c. Infirmières et infirmiers* (2003) QCTP 132.

²⁹ *Architectes c. Duval* (2003) QCTP 144.

³⁰ 2000 QCTP 39.

³¹ 2002 QCTP 114.

[146] Le Conseil en conclut de la preuve que le plaignant ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à cet égard.

[147] De même, il ne s'est pas déchargé de son fardeau de démontrer que l'intimé n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits avant de donner son rapport d'évaluation à sa cliente.

[148] En conséquence, le Conseil acquitte l'intimé d'avoir contrevenu aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions*.

D) Le plaignant s'est-il déchargé de son fardeau de prouver que l'intimé a orienté l'évaluation de la valeur marchande de l'Immeuble vers la limite supérieure du marché, laquelle n'était pas le prix sincère le plus probable, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et à l'article 59.2 du Code des professions?

[149] L'intimé, dans la Lettre, indique que ce n'est qu'à la suite de la production du rapport d'évaluation qu'il apprend que M^{me} Bourgeois s'en est servi pour racheter 50% des parts dans l'Immeuble et que là n'était pas le but initial de la demande d'évaluation.

[150] Ainsi, il explique que son mandat vise à estimer la valeur marchande à des fins de mise en vente. À cet égard, il écrit :

À la suite de la demande d'enquête concernant le dossier cité en rubrique, la présente a pour but de répondre aux allégations formulées par Madame Sophie Bourgeois à l'égard de notre évaluation réalisée le 5 juillet 2012 visant à établir la valeur marchande de l'immeuble sis au 3440-42, rue Bercy à Montréal, et ce à des fins d'une mise en vente.

1. Suite à la production de notre rapport, Madame Bourgeois nous a informé qu'elle a racheté 50% des parts de l'immeuble sur la base de notre évaluation de 530 000 \$ alors que le but était pour fins de mise en vente et non pour un

partage du patrimoine, ce qui n'était pas le mandat initial. En effet, dans le cadre d'une évaluation pour mise en vente et afin de maximiser le prix pouvant être obtenu sur le marché libre, notre estimé de la valeur marchande retenue est davantage orienté vers la limite supérieure du marché analysé afin de s'assurer de ne pas sous-estimer le potentiel de valeur justifiable sur le marché et ainsi pénaliser le vendeur. Dans l'éventualité où suite à l'exposition de la propriété sur le marché, aucune action ne se produit, le vendeur a toujours la possibilité de remédier à la situation en ajustant le prix demandé à la baisse contrairement à une sous-évaluation où aucune action de la part du vendeur ne peut être entreprise.

[Reproduction intégrale]
[Nos soulignements]

[151] L'intimé reconnaît avoir orienté la valeur marchande de l'Immeuble vers la limite supérieure du marché, mais n'admet pas pour autant que cette dernière ne représente pas la valeur marchande de l'Immeuble au 5 juillet 2012 et par conséquent n'est pas le prix sincère le plus probable.

[152] Le plaignant demande à l'expert Guy de répondre à la question suivante :

1. M. Lemaire indique avoir effectué son rapport « *pour fins de mise en vente et non pour un partage du patrimoine* » et que, dans le cas de la mise en vente « *la valeur retenue est davantage orientée vers la limite supérieure du marché analysé afin de s'assurer de ne pas sous-estimer le potentiel de valeur justifiable* ». En vertu des Normes de pratique de l'OEAQ, existe-il une différence entre « *une valeur marchande aux fins du partage de patrimoine* » et une « *valeur marchande aux fins de mise en vente* »?

[Reproduction intégrale]

[153] Ce dernier répond ainsi :

En vertu des *Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ*, il n'y a qu'une seule définition de la valeur marchande. Elle est décrite à la page *Intro-10* de la section *Définitions* du recueil des *Normes*. Il n'y a pas de différence entre une valeur marchande pour fins de partage de patrimoine ou pour fins de mise en vente.

[Reproduction intégrale]

[154] La valeur marchande est ainsi décrite dans les *Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ (les Normes)*³² :

C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;
- l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;
- le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant;
- le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux.

[Reproduction intégrale]

[155] Par ailleurs, le plaignant demande à l'expert Guy de répondre à la question suivante :

3. A la suite de la demande d'enquête au syndic soumise par Madame Bourgeois, M. Lemaire a présenté un nouveau calcul de la valeur par le coût qui donnerait un nouveau résultat de 469 750 \$ au 5 juillet 2012. Commentez ce calcul.

[Reproduction intégrale]

[156] L'expert Guy répond ainsi à la question :

Ce calcul me paraît absolument invraisemblable. Le seul ajustement qu'on peut faire est celui relié aux travaux à effectuer. À l'époque, il s'agissait de 14 250 \$ plus taxes.

Madame Bourgeois aurait dû en principe faire faire plus qu'une soumission afin de s'assurer du coût réel des travaux. Il n'est pas clair de comprendre pourquoi

³² Pièce P-12.

M. Lemaire enlève-t-il un montant pour « marge d'erreur possible » et comment ce montant peut-il être justifié?

L' « ajustement commission » est très discutable. Selon mon expérience, dans tous les dossiers de partage de patrimoine, le tribunal et les parties considéraient que l'ajustement pour la commission n'était pas à soustraire de la valeur marchande, car les parties pouvaient vendre elles-mêmes leur maison sans la présence d'un courtier. C'était donc le choix des parties de faire affaire avec un courtier ou non.

Quant au certificat de localisation, il n'est pas nécessairement refait chaque fois qu'un immeuble est vendu.

[Reproduction intégrale]

[157] Cependant, M. Guy ne fait référence à aucune norme dans cette réponse ni lors de son témoignage. Le fait de dire que le calcul de l'intimé lui semble invraisemblable ou qu'un ajustement est discutable ne fait pas preuve que l'intimé a contrevenu aux normes et règles de l'art et qu'il n'a pas agi avec compétence.

[158] En outre, l'expert Guy témoigne ne pas avoir évalué la valeur marchande de l'immeuble, car tel n'est pas son mandat.

[159] Le Conseil rappelle la mission d'un expert qui est d'éclairer le tribunal³³.

[160] Ainsi, il revient au plaignant de faire la preuve que l'intimé ne s'est pas acquitté de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité et qu'il n'a pas fourni des services de qualité (article 2 du *Code de déontologie*).

[161] Il doit également démontrer que l'intimé n'a pas respecté les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art (article 4 du *Code de déontologie*), et ce, lorsque dans le cadre de la préparation du rapport d'évaluation, l'intimé oriente

³³ *Gonshor, supra*, note 4.

l'évaluation de la valeur marchande de l'Immeuble vers la limite supérieure du marché, et que cela ne reflète pas le prix sincère le plus probable.

[162] L'expert Guy fait la preuve de ce que constitue la valeur marchande. Cependant, il n'évalue pas la valeur marchande de l'Immeuble en 2012, puisque là n'est pas son mandat.

[163] Tel que mentionné au chef précédent, M. Guy retient cinq propriétés à titre de comparables, alors que quatre de ces comparables sont situés au sud de la rue Sherbrooke malgré que l'expert Guy mentionne lui-même que des comparables adéquats devraient se situer au nord de la rue Sherbrooke.

[164] Ainsi, selon le témoignage même de l'expert quant aux limites à respecter pour avoir des comparables adéquats, soit au nord de la rue Sherbrooke et à l'est de la rue Papineau, il n'en fournit qu'un seul, soit Chapleau qui s'est vendu 349 000 \$ le 7 octobre 2011, soit 10 mois avant le rapport d'évaluation de l'Immeuble.

[165] Par ailleurs, tel que mentionné dans l'analyse du chef 1 c, le plaignant ne s'est pas déchargé de son fardeau de démontrer que les comparables de l'intimé dans le rapport d'évaluation ne sont pas adéquats.

[166] En outre, il ne suffit pas de dire que, puisque l'Immeuble s'est vendu à 460 000 \$ quatre ans après le rapport d'évaluation, cela implique que la valeur marchande établie par l'intimé ne représente pas le prix sincère le plus probable, puisque trop élevé.

[167] Il faut faire attention et ne pas se fier à la vision parfaite que permet le recul.

[168] Comme l'écrit la Cour Suprême du Canada, sous la plume de l'Honorable juge L'Heureux-Dubé³⁴ :

Comme l'indique l'arrêt *Hôpital général de la région de l'Amiante*, les tribunaux doivent prendre garde de ne pas se fier à la vision parfaite que permet le recul. Pour évaluer équitablement un exercice particulier du jugement, il faut tenir compte de la possibilité limitée du médecin, lorsqu'il décide de la conduite à suivre, de prévoir le déroulement des événements. Sinon, le médecin ne sera pas évalué selon les normes d'un médecin de compétence raisonnable placé dans les mêmes circonstances, mais il sera plutôt tenu responsable d'erreurs qui ne sont devenues évidentes qu'après le fait.

[169] Ainsi, ce n'est que trois ans plus tard que le problème aux fondations se fait connaître et que l'Immeuble doit faire l'objet de travaux majeurs.

[170] Il faut donc s'assurer de se replacer au 5 juillet 2012 et non après.

[171] Enfin, faut-il le rappeler, il revient au plaignant de démontrer que l'intimé n'a pas respecté les normes et règles de l'art lorsqu'il a évalué la valeur marchande. Il lui revient également de démontrer que les services professionnels fournis par l'intimé ne sont pas de qualité.

[172] Pour ce faire, le plaignant doit présenter une preuve d'expert. À cet égard, le Conseil réfère au Tribunal des professions dans *Dupéré-Vanier*³⁵ :

[20] L'expert dûment assigné devant le tribunal demeure la personne ou le témoin le plus compétent, le plus apte à renseigner ce dernier sur l'existence de la norme, de la règle scientifique généralement reconnue qui serait applicable aux faits spécifiques sous étude. Il l'aidera à apprécier dans quelle mesure le professionnel poursuivi y a dérogé ou pas, compte tenu de la preuve offerte.

³⁴ *Lapointe c. Hôpital Le Gardeur*, [1992] 1 RCS 351, 1992 CanLII 119 (CSC), à la page 363.

³⁵ *Dupéré-Vanier*, *supra*, note 5.

[173] Le *Code de déontologie* ne prévoit pas les normes aux articles 2 et 4. Le simple fait de déposer une copie des *Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ* ne suffit pas à faire la preuve que l'intimé n'a pas agi avec compétence ni selon les normes et les règles de l'art.

[174] Pour ce qui est des services professionnels de qualité, ce qui constitue dans le présent cas des services de qualité est intimement lié aux règles de l'art et les normes de pratique généralement reconnues.

[175] Le Conseil rappelle enfin que le fardeau de preuve du plaignant est lourd dans le présent cas, car il doit établir trois éléments³⁶ :

- la norme scientifique applicable au moment de l'acte;
- le comportement du professionnel prétendument fautif;
- il doit prouver que l'écart entre les deux derniers points est si grand qu'il constitue plus qu'une erreur légère mais une faute déontologique passible de sanction.

[176] Dans les circonstances, le Conseil ne peut conclure que le plaignant s'est déchargé de son fardeau de preuve à l'égard du chef 1 d.

[177] En conséquence, le Conseil acquitte l'intimé d'avoir contrevenu aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie* et à l'article 59.2 du *Code des professions*.

³⁶ *Gonshor, supra*, note 4.

DÉCISION**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT:****Quant au chef 1 a :**

[178] **DÉCLARE** l'intimé coupable d'avoir contrevenu à l'article 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

[179] **ACQUITTE** l'intimé d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

[180] **ORDONNE** la suspension conditionnelle quant au renvoi à l'article 59.2 du *Code des professions*.

Quant au chef 1 b :

[181] **ACQUITTE** l'intimé d'avoir contrevenu aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et à l'article 59.2 du *Code des professions*.

Quant au chef 1 c :

[182] **ACQUITTE** l'intimé d'avoir contrevenu aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et à l'article 59.2 du *Code des professions*.

Quant au chef 1 d :

[183] **ACQUITTE** l'intimé d'avoir contrevenu aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et à l'article 59.2 du *Code des professions*.

[184] **ORDONNE** qu'une nouvelle audition soit tenue pour la détermination de la sanction à une date à être fixée par la secrétaire du Conseil de discipline quant à la déclaration de culpabilité relative au chef 1 a de la plainte disciplinaire.

M^e LYNE LAVERGNE
Présidente

M. CLAUDE LANDRY, É.A.
Membre

M. JEAN TRUDEL, É.A.
Membre

M^e François Montfils
Therrien Couture Avocats s.e.n.c.r.l.
Procureurs du plaignant

M. Alain Lemaire
Intimé

Dates de l'audience : 3 et 4 octobre 2018
Date du délibéré : 4 octobre 2018