

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

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N°: 18-2018-068

DATE :

---

LE CONSEIL :	M <sup>e</sup> LYNE LAVERGNE	Présidente
	M. CLAUDE LANDRY, É.A.	Membre
	M. JEAN TRUDEL, É.A.	Membre

---

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

Plaignant

c.

**ALAIN LEMAIRE, É.A.**

Intimé

---

**DÉCISION SUR SANCTION**

---

**APERÇU**

[1] Le Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre) doit décider de la sanction à imposer à M. Alain Lemaire (l'intimé), à la suite de sa décision du 15 novembre 2018, le déclarant coupable du chef 1 a) de la plainte.

[2] Le Conseil ayant acquitté l'intimé des sous-chefs 1 b), 1 c) et 1 d) de la plainte disciplinaire, la sanction à déterminer ne porte que sur l'infraction du chef 1 a) libellé 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) ;

[Transcription textuelle]

[3] D'emblée, les parties annoncent qu'elles présenteront une recommandation conjointe sur sanction.

### **RECOMMANDATION CONJOINTE**

[4] Les parties suggèrent au Conseil d'imposer à l'intimé une amende de 3 500 \$ sur le chef 1 a).

[5] Elles demandent également que l'intimé soit condamné au paiement du quart des déboursés et de lui accorder un délai de 90 jours pour acquitter l'amende et les déboursés.

### **QUESTION EN LITIGE**

[6] Le Conseil doit déterminer si la recommandation conjointe proposée par les parties déconsidère l'administration de la justice ou est contraire à l'intérêt public.

[7] Pour les motifs qui suivent, le Conseil, après avoir délibéré, donne suite à la recommandation conjointe sur sanction, celle-ci ne déconsidérant pas l'administration de la justice et n'étant pas contraire à l'intérêt public.

**LE CONTEXTE**

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

[9] 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 techniciens dans le secteur résidentiel.

[10] À l'été 2012, la firme reçoit un mandat d'une cliente aux fins d'évaluer la valeur marchande d'un immeuble situé sur la rue Bercy dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (l'Immeuble).

[11] Le technicien qui procède à l'étude du dossier utilise la méthode du coût ainsi que la technique de parité pour déterminer la valeur marchande de l'Immeuble.

[12] Afin de faire concorder les résultats obtenus par la technique de parité avec la méthode du coût, le technicien classe l'Immeuble dans la catégorie « Excellent Quality », alors que l'Immeuble ne présente pas les caractéristiques propres à cette catégorie.

[13] L'intimé ne révise pas véritablement le travail du technicien et signe le rapport qui est ensuite remis à la cliente.

[14] En mars 2016, la cliente dépose une demande d'enquête au bureau du syndic de l'Ordre.

[15] Le 8 février 2017, elle dépose une action civile contre l'intimé et la firme en dommages et intérêts.

[16] Le 3 octobre 2018, lors de l'audition sur culpabilité, l'intimé reconnaît avoir erronément classé l'immeuble dans la catégorie « Excellent Quality ».

[17] Le 8 février 2019, l'intimé, la firme et la cliente déposent une déclaration de règlement hors cour de la poursuite civile dans le dossier mû devant la Cour du Québec.

### **ANALYSE**

#### **La recommandation conjointe proposée par les parties déconsidère-t-elle l'administration de la justice ou est-elle contraire à l'intérêt public?**

[18] Lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par les parties, le Conseil n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence des suggestions conjointes, mais doit y donner suite s'il les considère raisonnables, non contraires à l'intérêt public ni de nature à déconsidérer l'administration de la justice<sup>1</sup>.

[19] La finalité du droit disciplinaire n'est pas de punir le professionnel fautif, mais vise plutôt la réhabilitation, ce qui signifie trouver une sanction juste, ayant un effet de dissuasion sur le professionnel, d'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession et ainsi, veiller à assurer la protection du public, sans empêcher indûment le professionnel d'exercer sa profession<sup>2</sup>.

[20] Pour déterminer si la sanction est raisonnable, le Conseil doit étudier les facteurs objectifs et subjectifs propres à la situation de l'intimé<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5.

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

<sup>3</sup> *Ibid.*

[21] Cependant, les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin, puisque l'on ne doit pas leur accorder une importance telle qu'ils prévalent sur la gravité objective de l'infraction, et ce, car ils « portent sur la personnalité de l'intimé alors que la gravité objective porte sur l'exercice de la profession »<sup>4</sup>.

[22] En effet, la Cour d'appel rappelle que la gravité objective d'une faute donnée ne devrait jamais « être subsumée au profit de circonstances atténuantes relevant davantage de la personnalité du professionnel que de l'exercice de sa profession »<sup>5</sup>.

[23] Par ailleurs, si la sanction recommandée par les parties se situe dans la fourchette des sanctions imposées en semblable matière<sup>6</sup>, le Conseil peut alors estimer que la sanction est raisonnable eu égard aux facteurs objectifs et subjectifs retenus.

[24] Toutefois, le Tribunal des professions dans la cause *Chbeir*<sup>7</sup> rappelle les enseignements récents de la Cour suprême dans l'affaire *Lacasse*<sup>8</sup>, selon lesquels le Conseil doit voir les fourchettes de peines comme des outils visant à favoriser l'harmonisation des sanctions et non pas comme des carcans, puisqu'elles n'ont pas un caractère coercitif. Le Tribunal ajoute que le fait d'y déroger ne constitue pas en soi une erreur.

[25] Enfin, le Conseil doit tenir compte du principe de gradation de la sanction.

---

<sup>4</sup> *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178.

<sup>5</sup> *Ibid*, reprenant Pierre Bernard, « La sanction en droit disciplinaire: quelques réflexions », dans *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire*, Cowansville, Yvon Blais, 2004, p. 87-88.

<sup>6</sup> *R. c. Dumont*, 2008 QCCQ 9625.

<sup>7</sup> *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3.

<sup>8</sup> *R. c. Lacasse*, [2015] 3 RCS 1089, 2015 CSC 64.

[26] C'est à la lumière de ces préceptes que le Conseil répond à la question en litige.

### **Disposition de rattachement**

[27] L'intimé a été déclaré coupable d'avoir contrevenu à l'article 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés (Code de déontologie)* libellé comme suit :

**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.

### **Les facteurs propres au présent cas**

#### Les facteurs objectifs

[28] Le Conseil retient que l'infraction reprochée constitue un manquement sérieux en lien avec la profession, puisque la raison même d'exiger d'un évaluateur agréé qu'il utilise deux méthodes lorsqu'il procède à l'évaluation d'une propriété est d'assurer que l'évaluation représente bien la valeur marchande réelle.

[29] L'intimé, en ne vérifiant pas adéquatement le travail effectué par le technicien, n'a pas cherché à avoir une connaissance complète des faits avant de signer le rapport et ainsi donner un avis sur la valeur marchande de l'Immeuble à la cliente.

[30] Or, le technicien n'a ni plus ni moins qu'ajusté le coût de l'Immeuble en utilisant une catégorie erronée afin de corroborer les résultats obtenus par la technique de parité.

[31] Concrètement, le résultat obtenu par cette façon de faire du technicien équivaut à l'utilisation d'une seule méthode d'évaluation, ce qui est contraire aux normes de pratique.

[32] En conséquence, il s'agit là d'une infraction se situant au cœur même de la profession.

[33] Il n'est en outre pas nécessaire qu'il y ait eu réalisation de conséquences néfastes à l'égard du public pour constater la gravité de l'infraction. L'absence de conséquence ne constitue pas un facteur atténuant<sup>9</sup>.

[34] Dans les faits, il est établi que la cliente en a subi un préjudice.

[35] En revanche, l'infraction dont s'est rendu l'intimé coupable constitue un acte isolé.

[36] Enfin, à titre de facteurs objectifs, il y a lieu de retenir la protection du public, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession et la dissuasion de l'intimé de récidiver.

#### Les facteurs subjectifs

[37] Le Conseil retient comme facteur aggravant l'expérience de 19 ans que possède l'intimé au moment des faits. Dans les circonstances, avec son expérience, l'intimé aurait dû démontrer plus de vigilance à l'égard du dossier de la cliente.

[38] En revanche, on retrouve les facteurs subjectifs atténuants suivants :

- L'intimé a reconnu sa faute lors de l'audition sur culpabilité;
- Il a apporté des modifications à sa pratique;
- Il n'a pas d'antécédents disciplinaires.

---

<sup>9</sup> *Ubani c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2013 QCTP 64.

[39] L'intimé tire une leçon importante de la présente affaire. Il témoigne reconnaître qu'aucun dossier ne constitue qu'un petit dossier, même dans une évaluation de volume.

[40] Il a tenu des réunions d'équipe afin de modifier la tenue des dossiers et ainsi permettre de voir rapidement les informations qui mènent aux choix des méthodes et des résultats obtenus.

[41] Il témoigne avoir reçu plusieurs appels de collègues à la suite de la publication dans le journal de l'Ordre de la décision sur culpabilité et d'avoir eu à s'expliquer auprès d'eux.

[42] Cette expérience disciplinaire l'a amené à faire une sérieuse introspection.

[43] En considération de tous ces faits, le Conseil considère le risque de récidive faible.

### **La jurisprudence**

[44] Pour étayer la recommandation conjointe, le plaignant soumet quelques décisions.

[45] Dans la cause *Lemay*<sup>10</sup>, l'intimé plaide coupable à un chef d'avoir omis de vérifier la réglementation en matière de zonage avant de préparer son rapport d'évaluation. Le conseil de discipline donne suite à la recommandation conjointe et impose à l'intimé une amende de 2 500 \$.

[46] Dans la cause *Guilbault*<sup>11</sup>, le conseil de discipline conclut à la culpabilité de l'intimé, notamment sur un chef d'avoir omis d'indiquer les restrictions au droit de

---

<sup>10</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*, 2018 CanLII 107085 (QC OEAQ).

<sup>11</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, 2016 CanLII 23754 (QC OEAQ).



propriété sur la partie inondable d'un terrain dans son rapport d'évaluation. Le conseil de discipline lui impose une amende de 5 000 \$ sous ce chef, malgré que l'intimé ne possède pas d'antécédents disciplinaires.

[47] Dans la décision *Grenon*<sup>12</sup>, l'intimé plaide coupable à un chef d'infraction de négligence de procéder à ses propres vérifications et de s'être fondé sur les informations et représentations incorrectes du propriétaire à l'égard de l'évaluation de six immeubles. Le conseil de discipline, retenant que l'intimé en est à ses premières années de pratique, qu'il a été victime de manœuvres dolosives et frauduleuses du propriétaire et qu'il n'a pas d'antécédents disciplinaires, donne suite à la recommandation conjointe des parties et impose à l'intimé une période de radiation temporaire de trois mois.

[48] Enfin, dans la décision *Fitzgerald*<sup>13</sup>, l'intimé plaide coupable d'avoir signé un rapport concernant un immeuble situé sur un territoire agricole sans avoir eu une connaissance complète de l'utilisation effective de l'immeuble et de l'identité du propriétaire. Le conseil de discipline donne suite à la recommandation conjointe et lui impose une amende de 600 \$ ainsi qu'une réprimande.

[49] Le Conseil retient de la jurisprudence citée par le plaignant que selon la gravité de l'infraction, les sanctions imposées varient entre l'amende minimale et des amendes plus élevées pouvant aller jusqu'à des périodes de radiation temporaire.

---

<sup>12</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Grenon*, 2004 CanLII 72276 (QC OEAQ).

<sup>13</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Fitzgerald*, 2003 CanLII 71344 (QC OEAQ).

[50] Lorsque la sanction recommandée par les parties s'insère dans la fourchette des sanctions imposées en semblables matières, la jurisprudence enseigne qu'elle peut être considérée comme raisonnable, sous réserve de l'appréciation par le Conseil des circonstances particulières du cas à l'étude<sup>14</sup>.

[51] Lorsque les parties présentent des suggestions conjointes sur sanction, le Conseil doit les entériner, à moins qu'elles soient déraisonnables et inadéquates au point d'en être contraires à l'ordre public ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[52] À cet égard, la Cour Suprême vient de nous rappeler la règle à appliquer en matière de recommandation conjointe dans l'affaire *R. c. Anthony-Cook*<sup>15</sup>. Ainsi, une recommandation conjointe déconsidérera l'administration de la justice ou sera contraire à l'ordre public si elle « correspond si peu aux attentes de personnes raisonnables instruites des circonstances de l'affaire que ces dernières estimeraient qu'elle fait échec au bon fonctionnement du système de justice pénale ».

[53] Le Conseil est d'avis ici que la sanction proposée ne déconsidère pas l'administration de la justice et n'est pas contraire à l'intérêt public. De plus, tel que le rappelle la Cour suprême, la recommandation conjointe contribue à l'efficacité du système de justice disciplinaire<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> *R. c. Dumont, supra*, note 6.

<sup>15</sup> 2016 CSC 43.

<sup>16</sup> *R. c. Anthony-Cook, op cit.*, *Langlois c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 52; *Malouin c. Notaires*, 2002 QCTP 15.

[54] Considérant l'ensemble des circonstances de la présente affaire, le Conseil est d'avis que la sanction suggérée d'un commun accord par les parties doit être retenue.

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

[55] **IMPOSE** à l'intimé une amende de 3 500 \$ sur le chef 1 a) de la plainte disciplinaire.

[56] **CONDAMNE** l'intimé au paiement du quart de tous les déboursés, excluant les frais d'expertise, conformément à l'article 151 du *Code des professions*.

[57] **ACCORDE** à l'intimé un délai de 90 jours pour acquitter le paiement des amendes et déboursés, et ce, à compter de la signification par courriel du mémoire de frais.

---

M<sup>e</sup> LYNE LAVERGNE  
Présidente

---

M. CLAUDE LANDRY, É.A.  
Membre

---

M. JEAN TRUDEL, É.A.  
Membre

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

M. Alain Lemaire  
Agissant personnellement

Date de l'audience : 12 mars 2019