

CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N°: 18-2020-073

DATE :

LE CONSEIL :	M ^e ISABELLE DUBUC	Présidente
	M ^{me} CAROLINE BERNARD, É.A	Membre
	M. BENOÎT EGAN, É.A.	Membre

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

Plaignant

c.

NICOLAS ST-CYR, É.A.

Intimé

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 142 DU *CODE DES PROFESSIONS*, LE CONSEIL DE DISCIPLINE PRONONCE UNE ORDONNANCE INTERDISANT LA DIVULGATION, LA PUBLICATION ET LA DIFFUSION DU NOM DU CLIENT ET CELUI DU DEMANDEUR D'ENQUÊTE MENTIONNÉS DANS LES DOCUMENTS DÉPOSÉS EN PREUVE AINSI QUE DE TOUT RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, ET CE, AFIN D'ASSURER LE RESPECT DU SECRET PROFESSIONNEL ET LA PROTECTION DE LEUR VIE PRIVÉE.

APERÇU

[1] M. Nicolas St-Cyr (l'intimé) évalue la valeur marchande d'un immeuble sans établir l'usage le meilleur et le plus profitable de ce dernier et sans tenir compte des restrictions

légales et contractuelles l'affectant, contrevenant ainsi aux normes de pratique professionnelle de l'Ordre.

[2] M. Pierre Marchand (le plaignant), en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre), dépose une plainte disciplinaire à l'égard de l'intimé le 19 décembre 2019.

[3] Le plaignant expose avoir eu l'opportunité de discuter du présent dossier avec l'intimé et d'avoir eu des échanges avec lui sur les reproches formulés et les sanctions proposées. L'intimé confirme les propos du plaignant et ajoute avoir obtenu les conseils d'un avocat en cours d'instance, lu la jurisprudence en semblable matière et discuté des sanctions avec le plaignant.

[4] C'est dans ces circonstances que l'intimé annonce qu'il enregistre un plaidoyer de culpabilité à l'égard des deux chefs d'infraction qui lui sont reprochés. Les parties suggèrent une recommandation conjointe sur sanction et déposent un document intitulé *Énoncé conjoint des faits et recommandations sur sanction*.

[5] Après s'être assuré auprès de l'intimé que son plaidoyer est libre et volontaire, et qu'il comprend que le Conseil n'est pas lié par la recommandation conjointe sur sanction, le Conseil le déclare coupable, séance tenante, des infractions détaillées aux deux chefs de la plainte, tel que décrit au dispositif de la présente décision.

PLAINTÉ

[6] La plainte est ainsi libellée :

1. À Montréal, le ou vers le 9 octobre 2014, dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation portant sur la valeur marchande d'un immeuble situé au 2100, rue l'Espérance, Montréal, Québec, H2K 2N9, l'Intimé :
 - a) n'a pas établi l'usage le meilleur et le plus profitable en retenant un usage industriel dérogatoire protégé par droits acquis alors qu'il se trouvait dans un secteur résidentiel en redéveloppement, contrevenant ainsi aux dispositions des articles 2, 4 (Normes de pratique professionnelle : Norme 1, règle 1.2, éléments 10 et 11) et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et se rendant passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions* ;
 - b) n'a pas tenu compte des restrictions légales et contractuelles au droit de propriété de cet immeuble, contrevenant ainsi aux dispositions des articles 2, 4 (Normes de pratique professionnelle : Norme 1, règle 1.2, élément 9) et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et se rendant passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions* ;

[Transcription textuelle]

RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[7] Les parties recommandent conjointement au Conseil d'imposer à l'intimé une amende de 5 000 \$ sur le premier chef de la plainte et une réprimande sur le deuxième chef, de le condamner au paiement des déboursés et des frais d'expertise. De plus, les parties demandent au Conseil de recommander au conseil d'administration de l'Ordre d'imposer à l'intimé de suivre le cours d'une durée de deux jours qui est offert par l'Ordre portant sur l'évaluation des terrains.

QUESTION EN LITIGE

[8] Dans les circonstances propres à ce dossier, les sanctions recommandées conjointement par les parties sont-elles susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice ou sont-elles contraires à l'intérêt public?

[9] Pour les motifs qui suivent, le Conseil, après avoir délibéré, détermine que la recommandation conjointe des parties ne déconsidère pas l'administration de la justice et n'est pas contraire à l'intérêt public et ordonne l'imposition des sanctions telles que suggérées par les parties.

CONTEXTE

[10] Se basant sur le document *Énoncé conjoint des faits et recommandations sur sanction* signé par les deux parties, le Conseil décrit le contexte comme suit.

[11] L'intimé est inscrit au tableau de l'Ordre depuis le 2 février 2010.

[12] Il est à l'emploi de la société PCG Carmon et possède environ quatre années d'expérience au moment des faits reprochés.

[13] Aux environs du mois d'octobre 2014, l'intimé reçoit le mandat d'un client de procéder à l'évaluation d'un immeuble situé au 2100, rue l'Espérance dans la Ville de Montréal (l'immeuble).

[14] Ce client occupe l'immeuble, mais la propriété appartient à une compagnie numérique (Québec Inc.) dont le père de ce dernier est détenteur des actions.

[15] Lors de la visite de l'immeuble par l'intimé, le client l'informe que le but de l'évaluation est de procéder à un éventuel transfert de l'immeuble entre Québec Inc. et lui, qu'il entend maintenir les activités industrielles en place et qu'un financement serait requis pour l'acquisition.

[16] Le client ne mentionne pas à l'intimé que l'immeuble pourrait faire l'objet d'un litige.

[17] L'immeuble est composé d'un terrain d'une superficie de 483,20 mètres carrés sur lequel se trouve un bâtiment d'un étage, construit en 1939, d'une superficie de 416,20 mètres carrés.

[18] L'immeuble est situé dans un secteur résidentiel où le règlement de zonage ne permet que des usages résidentiels d'un à huit logements.

[19] Cependant, l'immeuble semble bénéficier de droits acquis pour un usage industriel léger.

[20] À la suite de son analyse, l'intimé conclut que l'immeuble a une valeur marchande de 339 000 \$ en date du 9 octobre 2014 et remet son évaluation écrite au client.

[21] L'évaluation de l'intimé est alors contestée par un membre de la famille du client qui obtient, le 1^{er} février 2018, un rapport d'évaluation de la firme du Groupe Altus concluant à une valeur marchande de 545 000 \$ en date du 9 octobre 2014.

[22] Une demande d'enquête est alors déposée contre l'intimé à l'Ordre.

[23] À la suite de l'analyse du dossier, le plaignant confie à M. Marc Bergeron, É.A. (l'expert), le mandat d'analyser le rapport d'évaluation de l'intimé, de produire un rapport d'expertise et de se prononcer sur le respect des normes de pratique professionnelle applicables.

[24] À l'audition, les parties déposent, de consentement, le rapport de l'expert daté du 28 décembre 2018. Le Conseil reconnaît M. Bergeron à titre d'expert en évaluation.

[25] En regard du chef 1 de la plainte, il ressort de l'expertise que l'intimé a contrevenu aux normes de pratique professionnelle en ce que :

- l'intimé n'a pas défini la notion d'usage le meilleur et le plus profitable ;
- il n'a pas évalué le terrain comme s'il était vague et raisonnablement prêt à être aménagé à son usage le meilleur et le plus profitable comme le prévoit l'Élément 11 de la règle 1.2 de la Norme 1 des Normes de pratique professionnelle ;
- il a plutôt retenu l'hypothèse d'une opération continue de l'entreprise en place ;
- l'immeuble est situé dans un quartier résidentiel qui a fait l'objet de plusieurs projets de redéveloppement résidentiel dans les dernières années ;
- l'usage industriel ne peut manifestement constituer l'usage le meilleur et le plus profitable ;
- l'intimé a fait défaut d'identifier les forces qui dictent les conditions du marché comme le prévoit l'Élément 10 de la règle 1.2 de la Norme 1 des Normes de pratique professionnelle.

[26] En regard du chef 2 de la plainte, il ressort de l'expertise que l'intimé a contrevenu aux normes de pratique professionnelle en ce que :

- l'intimé s'est limité à indiquer à la rubrique ZONAGE de son rapport la mention « Conforme » ;

- l'intimé a fait défaut d'identifier les usages permis par le règlement de zonage de la ville, lequel ne permet que les usages résidentiels d'un à huit logements ;
- conséquemment, l'intimé n'a pas mentionné que l'usage industriel présent était dérogatoire à la réglementation municipale et qu'il était possiblement protégé par droits acquis ;
- l'intimé n'a pas fait état des restrictions prévues au règlement de lotissement et de construction de la Ville ;
- l'intimé n'a pas relevé l'existence d'une servitude de droit de passage en faveur des immeubles voisins et qui affecte la partie sud de l'immeuble ;
- l'assiette de cette servitude est d'une largeur de neuf pieds sur toute la profondeur du terrain, ce qui représente une superficie d'environ 66,89 mètres carrés sur laquelle aucune construction ne peut être érigée ;
- l'intimé a donc fait défaut de répertorier et de tenir compte des restrictions légales et contractuelles au droit de propriété comme le prévoit l'Élément 9 de la règle 1.2 de la Norme 1 des Normes de pratique professionnelle.

ANALYSE

[27] Comme l'intimé reconnaît sa culpabilité à l'égard des deux chefs de la plainte, le Conseil procède maintenant sur sanction.

[28] Étant en présence d'une recommandation conjointe sur sanction, le Conseil doit déterminer s'il y donne suite. Il le fera s'il en arrive à la conclusion que les sanctions suggérées ne déconsidèrent pas l'administration de la justice ou ne sont pas contraires à l'intérêt public¹.

¹ *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), [2016] 2 RCS 204; *R. c. Binet*, 2019 QCCA 669.

[29] La Cour d'appel, dans l'affaire *Binet*², réaffirme que les suggestions communes ont une très grande importance dans le système de justice pénale et que les juges ne peuvent les refuser que si elles sont contraires à l'intérêt public.

[30] Ainsi, la suggestion conjointe invite le Conseil non pas à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction proposée, « mais à déterminer si elle s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice »³.

[31] Récemment, le Tribunal des professions, dans l'affaire *Vincent*⁴, réitère une fois de plus cet enseignement :

[11] Les principes applicables en matière de recommandation commune sont bien connus. Le conseil de discipline n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence des suggestions conjointes et il doit y donner suite, sauf s'il les considère comme déraisonnable, contraires à l'intérêt public, inadéquates ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice. Il s'agit essentiellement de la même règle applicable en matière pénale et énoncée par la Cour suprême dans *R. c. Anthony-Cook*⁸, laquelle règle a été « importée » en matière disciplinaire par notre tribunal⁹.

[Références omises]

² *R. c. Binet, supra*, note 1.

³ *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5 ; *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel des) c. Ungureanu*, 2014 QCTP 20.

⁴ *Pharmaciens (Ordre professionnel des) c. Vincent*, 2019 QCTP 116.

[32] Il ne s'agit donc pas, pour le Conseil, de déterminer si à ses yeux les sanctions suggérées conjointement sont justes⁵ et dans la négative, imposer les sanctions qu'il juge les plus appropriées⁶.

[33] Une recommandation conjointe déconsidérera l'administration de la justice ou sera contraire à l'intérêt public si elle est « à ce point dissociée des circonstances de l'infraction et de la situation du contrevenant que son acceptation amènerait les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes, y compris l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner. Il s'agit indéniablement d'un seuil élevé »⁷.

[34] Le Tribunal des professions enseigne qu'une suggestion conjointe ne doit pas être écartée « afin de ne pas discréditer un important outil contribuant à l'efficacité du système de justice, tant criminel que disciplinaire »⁸.

[35] La Cour d'appel, dans l'affaire *Binet*⁹, adhère à l'analyse de la Cour d'appel d'Alberta dans l'affaire *Belakziz*¹⁰ sur l'approche préconisée en présence d'une

⁵ *Ibid.*

⁶ *Notaires (Ordre professionnel des) c. Marcotte*, 2017 CanLII 92156 (QC CDNQ); *Notaires (Ordre professionnel des) c. Génier*, 2019 QCTP 79.

⁷ *R. c. Anthony-Cook*, *supra*, note 1.

⁸ *Langlois c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 52.

⁹ *R. c. Binet*, *supra*, note 1.

¹⁰ *R. v. Belakziz*, 2018 ABCA 370.

recommandation conjointe sur sanction. Le Conseil fait sienne l'analyse de ces décisions dans la cause *Denturologistes c. Lauzière*¹¹ :

[65] ...l'analyse ne doit pas débiter par la détermination de la sanction qui aurait été appropriée, car cela inviterait le tribunal à rejeter une recommandation conjointe du seul fait qu'elle s'écarte de cette sanction et est donc contraire à l'intérêt public. L'analyse doit plutôt débiter par le fondement de la recommandation conjointe, *incluant* les effets bénéfiques pour l'administration de la justice, et ce, afin de déterminer s'il y a un élément, à part la durée ou la sévérité de la peine, qui est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou qui est contraire à l'intérêt public.

[36] Dans l'optique de vérifier si la recommandation conjointe ne déconsidère pas l'administration de la justice ou n'est pas contraire à l'intérêt public, le Conseil doit regarder les fondements de celle-ci, notamment les éléments que les parties ont pris en considération pour y arriver.

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

[38] En l'espèce, au soutien de leur recommandation conjointe sur sanction, les parties exposent avoir pris en considération les critères applicables en matière de sanction disciplinaire, les facteurs objectifs des infractions commises par l'intimé, les facteurs subjectifs qui lui sont propres comme enseignés par la Cour d'appel dans l'affaire *Pigeon c. Daigneault*¹², le risque de récidive¹³ ainsi que les précédents jurisprudentiels en matière semblable à celle qui est reprochée à l'intimé.

¹¹ *Denturologistes (Ordre professionnel des) c. Lauzière*, 2020 QCCDD 2.

¹² 2003, CanLII 32934 (QC CA).

¹³ *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3.

Facteurs objectifs

[39] Par son plaidoyer sur les deux chefs de la plainte, l'intimé reconnaît sa culpabilité envers les articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*¹⁴ (*Code de déontologie*). Considérant la suspension conditionnelle des procédures décrite au dispositif, seul l'article 4 du *Code de déontologie* est analysé pour fins de sanction. Cet article est libellé comme suit :

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

[40] L'Ordre a adopté des *Normes de pratique professionnelle* qui doivent être respectées par les membres de la profession dans le but d'assurer un haut standard de qualité et la protection du public.

[41] Plus particulièrement, la Norme 1 est consacrée à l'acte d'évaluation d'un bien immobilier. La règle 1.2 de la Norme 1, qui s'intitule *La substance de l'évaluation d'un immeuble*, élabore ce que l'on doit retrouver dans l'acte d'évaluation d'un bien immobilier. Pour une meilleure compréhension de ce qui est reproché à l'intimé tant au chef 1 qu'au chef 2, il y a lieu de reproduire les Éléments 9, 10 et 11 de la règle 1.2 de la Norme 1 :

ÉLÉMENT 9 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'évaluateur doit tenir compte des restrictions au droit de propriété découlant des lois, règlements et des conventions contractuelles entre individus.

¹⁴ RLRQ c. C-26, r. 123.

L'évaluateur doit tenir compte notamment des restrictions découlant de la Loi de l'expropriation (réserve), de la Loi sur les biens culturels, des règlements de zonage, de lotissement et de construction, de la Loi sur la protection du territoire agricole, du louage (art. 1851 à 2000 du C.c.Q.), de la Loi sur l'environnement et sa réglementation.

ÉLÉMENT 10 LES FORCES QUI DICTENT LES CONDITIONS DU MARCHÉ

L'évaluateur doit identifier les forces sociales, économiques, politiques du milieu physique et environnemental qui dictent les conditions du marché. Il doit tenir compte de la tendance de ces forces et de leur effet sur l'utilisation et la valeur de l'immeuble.

ÉLÉMENT 11 RECHERCHE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

L'évaluateur doit évaluer le terrain comme s'il était vague et raisonnablement prêt à être aménagé à son usage le meilleur et le plus profitable.

L'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes :

- il s'agit d'un usage possible sur le plan physique;
- il doit être permis par les règlements et par la Loi;
- il doit être financièrement possible;
- il doit pouvoir se concrétiser à court terme;
- il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités;
- il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage;
- enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable.

Dans la recherche du meilleur usage et du plus profitable, l'évaluation des bâtiments et améliorations au sol doit refléter la contribution qu'ils apportent au terrain. Les bâtiments et améliorations au sol, dans certains cas, peuvent constituer une charge contre la valeur du terrain égale au coût de leur enlèvement.

[42] L'évaluation concernant un immeuble doit être faite selon les normes de pratique professionnelle. Il s'agit d'un acte d'une grande importance sur lequel le client ou un tiers pourrait se fier pour prendre des décisions d'affaires.

[43] La détermination de la valeur d'un immeuble en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable se situe au cœur de la profession et au cœur de la compétence de l'évaluateur agréé.

[44] L'intimé n'a pas retenu l'usage le meilleur et le plus profitable lors de son évaluation. Il retient un usage industriel léger dérogatoire au zonage en vigueur, mais protégé par un droit acquis alors que l'immeuble se trouve en secteur résidentiel en redéveloppement et en demande. Il procède à l'évaluation à partir de l'hypothèse d'une opération continue de l'entreprise en place. Il ne décrit pas les forces du marché. Il ne fait donc pas l'évaluation du terrain comme s'il était vague et prêt à être aménagé à son usage le meilleur et le plus profitable. De ce fait, il n'applique pas les Éléments 10 et 11 ci-haut mentionnés.

[45] De plus, l'intimé ne précise pas les restrictions légales et contractuelles au droit de propriété de l'immeuble qui ne sont pourtant pas banales. Il ne précise pas que le règlement de zonage ne permet qu'un usage résidentiel d'un à huit logements, il n'indique pas que l'usage industriel léger fait dans l'immeuble est dérogatoire au règlement de zonage et qu'il est probablement protégé par droits acquis. En outre, il ne spécifie pas que l'immeuble est affecté d'une servitude de passage d'une largeur de neuf pieds sur toute la profondeur du terrain en faveur des immeubles voisins sur laquelle aucune

construction ne peut être érigée. De ce fait, l'intimé n'applique pas l'Élément 9 ci-haut mentionné.

[46] Une évaluation préparée sans respecter les normes de pratique professionnelle risque d'amener à des résultats erronés et mal fondés. Elle menace ainsi de faire perdre la confiance du public envers la profession.

[47] Bien qu'isolées, les infractions commises par l'intimé sont graves et se situent au cœur de la profession.

Facteurs subjectifs

[48] À titre de facteurs subjectifs aggravants, les parties ne soulignent aucun élément. Le Conseil souligne qu'au moment des infractions, les *Normes de pratique professionnelles* ne constituaient pas, pour l'intimé, un outil de référence et de ce fait, il a donc négligé de les respecter.

[49] À titre de facteurs subjectifs atténuants, les parties partagent ce qui suit.

[50] Au moment des événements, l'intimé ne possède que quatre ans d'expérience professionnelle.

[51] L'intimé plaide coupable. Il entreprend à la première occasion des discussions avec le plaignant quant aux sanctions.

[52] Il reconnaît ses erreurs. Il exprime des regrets et des remords sincères.

[53] Il fait un travail d'introspection qui l'amène à réaliser qu'en 2014, alors qu'il ne possède que quatre ans d'expérience, justement par manque d'expérience, il ne maîtrise pas pleinement les compétences pour réaliser correctement le mandat confié, bénéficie de peu d'encadrement dans son milieu de travail et travaille sous pression pour terminer rapidement le mandat. Il réalise, de plus, l'importance de préserver son indépendance professionnelle et de ne pas se limiter aux demandes spécifiques du client.

[54] Il se retire de la firme d'évaluateurs avec laquelle il exerçait en 2014. En 2018, il devient l'un des associés de la société CAPREA.

[55] Il entreprend, et ce bien avant le dépôt de la plainte disciplinaire, une démarche d'amélioration afin qu'autant lui que ses employés ne reproduisent les erreurs commises dans le cadre du mandat faisant l'objet de la plainte :

- Il met en place une structure d'encadrement afin de permettre des discussions sur les mandats reçus et les problèmes pouvant survenir lors de leur exécution, permettant ainsi de faire un travail diligent et rigoureux.
- Il met en place un comité de déontologie.
- Il modifie le mode de rémunération des employés, privilégiant celle sur la base d'un salaire annuel au lieu d'une rémunération à pourcentage.
- Il modifie les formulaires pour les adapter aux normes déontologiques.
- Il crée des départements par spécialité dans sa firme pour éviter les manques de compétences dans certains dossiers.

- Il ne prend plus aucun mandat pour lequel il ne possède pas l'expérience nécessaire.
- Il n'accepte plus de mandat mettant de la pression sur les délais de production de l'évaluation et mettant en péril sa diligence et la qualité de son travail.

[56] De plus, l'intimé s'inscrit au cours dispensé par l'Ordre, les 19 et 20 juin 2020, portant sur l'évaluation des terrains et accepte que le Conseil recommande au conseil d'administration de lui imposer de suivre ce cours.

[57] Il n'a pas d'antécédents disciplinaires.

Le risque de récidive

[58] Le risque que l'intimé récidive¹⁵ est également un élément pris en considération par les parties.

[59] Les parties expliquent que l'ensemble des mesures prises par l'intimé pour modifier sa pratique et en améliorer sa qualité démontrent sans équivoque que l'objectif de la dissuasion est atteint et que le risque de récidive est faible.

[60] À la lumière de la preuve et des témoignages, le Conseil en arrive à la même évaluation.

¹⁵ *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir, supra*, note 13.

Jurisprudence

[61] Le plaignant remet des décisions¹⁶ soutenant la recommandation conjointe sur sanction, auxquelles adhèrent l'intimé, tout en indiquant que ces décisions comportent des circonstances différentes de celles à l'étude et que chaque cas est un cas d'espèce.

[62] Après une lecture attentive de ces décisions, le Conseil retient les affaires *Lemay*¹⁷, *Hannis*¹⁸, *Sansfaçon*¹⁹ et *Guilbault*²⁰ dans lesquelles les évaluateurs agréés sont déclarés coupables d'avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie*, comme en l'espèce.

[63] Dans l'affaire *Lemay*²¹, l'évaluateur agréé ne vérifie pas le règlement de zonage et ne se fie qu'à la parole du vendeur et à une preuve documentaire remise par ce dernier. Sans antécédents disciplinaires, une amende de 2 500 \$ lui est imposée, soit l'amende minimale.

[64] Dans l'affaire *Hannis*²², l'évaluateur agréé ne tient pas compte des restrictions imposées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Une amende

¹⁶ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Sansfaçon*, 2015 CanLII 20906 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, 2016 CanLII 23754 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Genest*, 2016 CanLII 33146 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*, 2018 CanLII 107085 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, 2018 CanLII 71586 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemaire*, 2018 CanLII 141427 (QC OEAQ).

¹⁷ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*, *supra*, note 16.

¹⁸ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, *supra*, note 16.

¹⁹ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Sansfaçon*, *supra*, note 16.

²⁰ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, *supra*, note 16.

²¹ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*, *supra*, note 16.

²² *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, *supra*, note 16.

de 2 500 \$ lui est imposée alors que l'amende minimale en vigueur est de 1000 \$. Toutefois, la plainte contient un autre chef pour lequel une limitation permanente de procéder à des évaluations en milieu agricole lui est imposée, considérant l'absence d'expérience et le peu de compétence dans ce domaine.

[65] L'évaluateur agréé *Sansfaçon*²³ se fait imposer une amende de 3 000 \$, soit trois fois l'amende minimale de l'époque, pour avoir évalué la valeur d'un immeuble à un peu plus d'un million de dollars alors que deux ans auparavant, il l'avait évalué à plus de deux millions de dollars, ne respectant pas, ainsi, les règles de l'art. En imposant cette sanction, le Conseil tient compte de sa démission du tableau de l'Ordre et de l'absence d'antécédents disciplinaires.

[66] Quant à l'affaire *Guilbeault*²⁴, l'évaluateur agréé se fait imposer une amende de 5 000 \$ pour ne pas avoir indiqué que l'immeuble, situé en bordure du fleuve, comporte des limitations au droit de propriété en ce qu'il est interdit de construire dans la zone inondable 0-20 ans et que les constructions sont restreintes dans la zone 20-100 ans. La plainte regroupe plusieurs chefs d'infraction. L'évaluateur Guilbeault est radié temporairement pour une période de six mois pour avoir mal appliqué la méthode du revenu et pour avoir basé son évaluation sur un projet de crédit-bail non signé.

[67] Ces décisions permettent au Conseil de vérifier que les sanctions suggérées dans le cadre de la recommandation conjointe respectent le principe de la parité des sanctions.

²³ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Sansfaçon, supra*, note 16.

²⁴ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault, supra*, note 16.

CONCLUSION

[68] En l'espèce, les parties recommandent au Conseil d'imposer à l'intimé, sur le chef 1a) de la plainte, une amende de 5 000 \$. Le Conseil considère que cette sanction s'inscrit dans le spectre supérieur des amendes imposées, mais ne semble pas pour autant déraisonnable compte tenu de l'augmentation du montant de l'amende minimale désormais à 2 500 \$.

[69] Considérant un lien étroit entre le chef 1a) et le chef 1 b) et considérant que l'encadrement réglementaire a une incidence directe sur le critère de l'usage le meilleur et le plus profitable, les parties recommandent au Conseil d'imposer une réprimande sur le chef 1 b). Le Conseil constate que cette recommandation sort du cadre des sanctions déjà imposées pour des infractions similaires. Toutefois, en tenant compte du lien étroit entre les 2 chefs d'infraction, du montant significatif de l'amende suggérée sur le chef 1a) et du principe de la globalité des sanctions, le Conseil ne la considère pas comme déraisonnable.

[70] Les parties suggèrent aussi au Conseil de recommander au conseil d'administration de l'Ordre d'imposer à l'intimé de suivre le cours sur l'évaluation des terrains. L'intime déclare être déjà inscrit à ce cours dispensé les 19 et 20 juin 2020 et reconnaît les bénéfices qu'il en tirera, et ce, dans l'objectif d'améliorer la qualité de ses services. Le Conseil entérine donc cette demande.

[71] Les parties exposent avoir eu l'opportunité de discuter du présent dossier, d'évaluer la preuve constituée, de négocier entre elles l'entente globale soumise au Conseil tout en ayant une connaissance des précédents en la matière. L'intimé précise avoir bénéficié des conseils d'un avocat en cours d'instance.

[72] De ces discussions sérieuses résulte la recommandation conjointe et ses fondements reposent sur l'ensemble des éléments qu'elles ont pris en considération, qui sont décrits ci-dessus.

[73] Considérant l'ensemble des circonstances de la présente affaire et les fondements sur lesquels les parties en sont arrivées à présenter une recommandation conjointe, le Conseil est d'avis que les sanctions, suggérées d'un commun accord par les parties, ne déconsidèrent pas l'administration de la justice et ne sont pas contraires à l'ordre public²⁵.

[74] Le Conseil est convaincu qu'une personne raisonnable et au fait de toutes les circonstances ne serait certainement pas choquée par cette recommandation conjointe.

[75] Le Conseil condamne l'intimé au paiement des déboursés et des frais d'expert.

[76] Le Conseil accorde à l'intimé un délai de 90 jours de la présente décision pour acquitter le montant de l'amende, les déboursés et les frais d'expertise.

²⁵ *R. c. Anthony-Cook, supra*, note 1.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT, ET SÉANCE TENANTE LE 10 JUIN 2020 :

[77] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable du chef 1a) en vertu des articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[78] **A PRONONCÉ** la suspension conditionnelle des procédures à l'égard du chef 1a) quant au renvoi aux articles 2 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[79] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable du chef 1 b) en vertu des articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[80] **A PRONONCÉ** la suspension conditionnelle des procédures à l'égard du chef 1b) quant au renvoi aux articles 2 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

CE JOUR :

[81] **IMPOSE** à l'intimé les sanctions suivantes :

- Chef 1 : une amende de 5 000 \$.
- Chef 2 : une réprimande.

[82] **RECOMMANDE** au Conseil d'administration de l'Ordre d'imposer à l'intimé de suivre un cours de deux jours sur l'évaluation des terrains, si ce cours n'a pas déjà été suivi les 19 et 20 juin 2020.

[83] **CONDAMNE** l'intimé au paiement des déboursés, y compris les frais d'expertise.

[84] **ACCORDE** à l'intimé un délai de 90 jours pour acquitter le paiement de l'amende, des déboursés et des frais d'expertise.

M^e ISABELLE DUBUC
Présidente

M^{me} CAROLINE BERNARD, É.A.
Membre

M. BENOÎT EGAN, É.A.
Membre

M^e François Montfils
Avocat du plaignant

Nicolas St-Cyr
Agissant personnellement

Date d'audience : 10 juin 2020

Date du délibéré : 12 juin 2020