CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2021-075 et 18-2021-076

DATE : 11 mai 2022

LE CONSEIL :	Me DANIEL Y. LORD	Président
	Mme MÉLANIE LAPLANTE, É.A.	Membre
	M. JEAN TRUDEL, É.A.	Membre

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

Plaignant

c.

CHRISTIAN-PIERRE CÔTÉ, É.A.

Intimé

et

MANON LEVERT, É.A

Intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 142 DU *CODE DES PROFESSIONS*, LE CONSEIL DE DISCIPLINE A PRONONCÉ UNE ORDONNANCE INTERDISANT LA DIVULGATION, LA PUBLICATION ET LA DIFFUSION DES NOMS DES CLIENTS MENTIONNÉS DANS LA PLAINTE, DANS LA PREUVE AINSI QUE DE TOUT RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, INCLUANT TOUTE INFORMATION D'ORDRE FINANCIER PERSONNEL DE CES CLIENTS, ET CE, AFIN D'ASSURER LA PROTECTION DE LEUR VIE PRIVÉE ET LE RESPECT DU SECRET PROFESSIONNEL.

APERÇU

[1] En tout temps utile aux gestes qui leur sont reprochés à la plainte modifiée, M. Christian-Pierre Côté, É.A. (l'intimé Côté) et Mme Manon Levert, É.A. (l'intimée Levert) sont membres en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre)[1].

[2] Au sujet de la réalisation d'un mandat d'évaluation d'un bien immobilier, M. Pierre Marchand, É.A., en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (le plaignant), reproche aux intimés de ne pas s'être acquittés de leurs obligations professionnelles avec compétence et intégrité, d'avoir contrevenu aux normes professionnelles applicables et de ne pas avoir tenu compte de leurs limites, aptitudes, connaissances, expériences et des moyens dont ils disposaient, avant d'entreprendre ou continuer un tel mandat, sans y être qualifiés et demander l'assistance nécessaire.

LES PLAINTES

[3] Le libellé des deux plaintes modifiées est le même et le Conseil reproduit ci-après celle visant l'intimé, M. Christian-Pierre Côté :

> 1. À Québec, entre-le ou vers le 19 février 2015 et le ou vers le 17 juin 2015, dans le cadre de la préparation d'un *Rapport de suivi de projet* relativement à un immeuble situé au 264, chemin Saint-Grégoire à Lévis sur lequel un projet de lotissement par phase nommé « Camping International » était en cours d'élaboration, l'intimé :
>
> a) a évalué les coûts de construction du projet à 17 200 000 $ sans analyser ou valider les données fournies par le propriétaire, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;

---

[1] Pièces P-1 et P-2.

b) à l'aide de la méthode de comparaison, a établi à 399 000 $ (0,20 $ / pied carré) la valeur du boisé situé dans la zone agricole permanente, et ce, sans tenir compte des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-14.1) et en s'appuyant principalement sur un comparable ayant fait l'objet d'une décision d'exclusion de la zone agricole, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;

c) à l'aide de la méthode de comparaison, a établi à 225 000 $ (0,25 $ / pied carré) la valeur de l'érablière située dans la zone agricole permanente, et ce, sans tenir compte des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-14.1) et alors que les comparables retenus représentaient des valeurs variant entre 0,02 $ à 0,11 $ / pied carré, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;

d) a utilisé, sans justification valable, une seule méthode d'évaluation pour le bâtiment de *Méchoui International* soit la méthode du revenu, et de surcroît, a fait défaut d'analyser le bail complet, de comparer les données économiques fournies par le propriétaire avec le marché et de justifier le taux de dividendes annuel sur la mise de fonds fixé à 15%, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);

e) à l'aide de la méthode de comparaison, a établi à 24 140 000 $ la valeur de la partie de l'immeuble voué au projet de lotissement du *Camping international* sur la base des données de préventes fournies par son client, sans obtenir les documents signés confirmant de telles préventes, sans actualisation, sans appliquer une autre méthode d'évaluation et alors que de telles ventes n'étaient pas permises à ce moment en raison des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-14.1), contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);

f) à l'aide de la méthode du revenu, a établi à 1 510 000 $ la valeur de l'usine de traitement des eaux usées, à 560 000 $ la valeur de la salle communautaire alors qu'il s'agit d'actifs qui seront cédés aux copropriétaires sous forme de quote-part des parties communes, faisant ainsi défaut de tenir compte des démembrements et des modalités du droit de propriété, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;

g) à l'aide de la méthode du revenu, a établi à 100 000 $ la valeur de la tour de télécommunication sans tenir compte des dépenses d'exploitation, sans réserve pour mauvaise créance et sans justifier le taux global d'actualisation retenu, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;

h) (…)

i) a fait défaut de tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances, de son expérience ainsi que des moyens dont il dispose, contrevenant ainsi à l'article 5 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) .

QUESTION EN LITIGE

[4] Le plaignant s'est-il déchargé de son fardeau de preuve concernant les éléments essentiels des huit chefs d'infraction pour lesquels les intimés ont enregistré un plaidoyer de non-culpabilité ?

DISPOSITIONS DE RATTACHEMENT

[5] Les sept (7) premiers chefs des plaintes modifiées réfèrent aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*[2]*,* alors qu'au dernier chef de la plainte modifiée il est question de l'article 5 dudit *Code.*

[6] Ces dispositions sont ainsi libellées:

> 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.
>
> 5. L'évaluateur agréé doit tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances, de son expérience ainsi que des moyens dont il dispose. Il doit éviter, notamment, d'entreprendre ou de continuer un travail d'évaluation pour lequel il n'est pas suffisamment qualifié sans obtenir l'assistance nécessaire.

---

[2] RLRQ, c. C 26, r. 123.

CONTEXTE

[7] En décembre 2016, le prédécesseur du plaignant, M. Pierre Turcotte, É.A. (le syndic Turcotte) reçoit une demande d'enquête[3], au sujet d'un rapport d'évaluation daté du 13 février 2015, de la firme CCIMMO/CÔTÉ CONSEIL IMMOBILIER (CCIMMO) dont les intimés sont les auteurs et signataires, et au sujet duquel, certaines critiques sont formulées.

[8] Le plaignant explique que le rapport d'évaluation mentionné à la demande d'enquête concerne un projet qui vise à lotir et à aménager un terrain, situé Chemin Saint-Grégoire, à Lévis, à proximité de grands axes routiers, afin d'y construire certaines installations en vue de développer un camping haut de gamme, selon une formule de copropriété (le camping International).

[9] Le rapport d'évaluation des intimés, dit-il, *a pour but de valider les coûts de développement du projet et sa valeur marchande, selon ses phases de réalisation projetées.*

[10] Le 22 février 2017, le syndic Turcotte écrit à l'intimé Côté.

[11] Il l'informe de l'ouverture d'un dossier d'enquête au sujet de sa pratique professionnelle et requiert une copie complète de son dossier d'évaluation[4].

---

[3] Pièce P-3.
[4] Pièce P-4.

[12] En réponse à cette demande, le 20 mars 2017, l'intimé Côté fait parvenir au syndic Turcotte trois (3) cahiers de documents[5].

[13] Après en avoir pris connaissance, le 24 octobre 2017, le plaignant écrit au Service de l'évaluation de la Ville de Lévis afin d'obtenir un état de situation au sujet du développement sur l'immeuble évalué par les intimés[6].

[14] Le 26 octobre 2017, M. Jacques Laroche, É.A., employé à la Ville de Lévis répond au plaignant[7].

[15] Le 17 novembre 2017, le plaignant écrit à l'intimé Côté afin d'obtenir certaines précisions au sujet des démarches de validation ou d'actualisation pour en arriver à certaines conclusions de valeurs contenues à son rapport d'évaluation[8].

[16] Le 12 janvier 2018, l'intimée Levert répond aux questions du plaignant[9].

[17] Afin de s'assurer que l'intimé Côté partage le contenu des réponses transmises par sa collègue, le plaignant lui écrit les 9 mars[10] et 4 avril 2018[11].

[18] Lors d'une conversation téléphonique avec l'intimé Côté, celui-ci confirme au plaignant qu'il est d'accord avec les réponses transmises par l'intimée Levert[12].

---

5 Pièce P-5 : Cahier 1/268 pages; Cahier 2/375 pages et Cahier 3/397 pages.
6 Pièce P-6.
7 Pièce P-7.
8 Pièce P-8.
9 Pièce P-10.
10 Pièce P-11.
11 Pièce P-13.
12 Pièce P-12.

[19] En guise de confirmation, l'intimé Côté transmet au plaignant une autre copie de la lettre réponse de sa collègue portant cette fois sa signature[13].

[20] Le 6 avril 2018, le Bureau du syndic de l'Ordre écrit à M. Marc-André Leblanc, É.A. (l'expert Leblanc).

[21] Le Bureau cherche à connaître l'intérêt de celui-ci pour agir comme expert dans le présent dossier[14].

[22] Celui-ci manifeste son intérêt et une lettre mandat lui est transmise par le plaignant le 16 avril 2018[15].

[23] Dans sa lettre, le plaignant invite l'expert Leblanc à répondre à diverses questions au sujet du rapport d'évaluation des intimés, *en référant aux normes et aux règles de l'art applicables dans l'exercice de la profession d'évaluateur agréé.*

[24] Le 5 décembre 2018, l'expert Leblanc transmet au plaignant un premier rapport d'expertise[16].

[25] Le 5 mai 2020, le plaignant écrit à l'intimée Levert.

---

13 Pièce P-14.
14 Pièce P-15.
15 Pièce P-16.
16 Pièce P-17.

[26] Il lui pose une quinzaine de questions au sujet de son implication dans le dossier d'évaluation du bien immobilier du Chemin Saint-Grégoire à Lévis ainsi que dans la préparation et la rédaction du rapport d'évaluation à son sujet[17].

[27] Le 15 mai 2020, le plaignant adresse les mêmes questions à l'intimé Côté[18].

[28] Le 23 juillet 2020, les intimés transmettent au plaignant les mêmes réponses écrites aux questions posées[19].

[29] L'intimée Levert ne se souvient plus de la date à laquelle CCIMMO Côté conseil immobilier s'est vu confié le mandat des propriétaires/promoteurs du projet.

[30] Elle reconnaît d'emblée que le rapport contient plusieurs dates qui peuvent porter à confusion.

[31] L'intimée Levert reconnaît ses notes personnelles contenues au dossier déposé en preuve[20].

[32] Ainsi, bien qu'il soit noté que la *préparation du rapport permettra d'aller chercher un prêt,* elle prétend ne plus s'en souvenir[21].

---

17 Pièce P-18.
18 Pièce P-19.
19 Pièces P-20 et P-21.
20 Pièce P-5, cahier 3, page 389/397.
21 Pièce P-5, cahier 3, page 391/397.

[33] Interrogée au sujet du tableau du rapport intitulé « Résultats des soumissions obtenues »[22], et de l'écart de près du double entre les soumissions et l'estimé de l'ingénieur au dossier, l'intimée Levert confirme qu'elle n'a pas écrit ni posé de questions pour chercher à comprendre un tel écart : *les soumissions étaient là, c'était suffisant,* dit-elle.

[34] Questionnée sur la pertinence qu'une partie du rapport soit consacré à la description de l'équipe de gestion alors que le document ne serait que pour des fins internes, l'intimée Levert précise que *cette information a été jugée utile dans la mesure où on savait qu'éventuellement le client aurait besoin de financement.*

[35] L'intimée Levert, par son témoignage, met en preuve:

- Qu'il n'y a effectivement pas de trace au dossier de l'utilisation du manuel des coûts dans le cadre de la réalisation de ce mandat.

- Que le rapport ne fait pas état des investissements des promoteurs entre 2008 et 2014[23];

- Qu'elle n'a eu accès qu'à des informations partielles au sujet du bail du Méchoui, ne se souvenant plus si elle en avait demandé la version complète et qu'elle ne se soit pas préoccupée de la question de savoir s'il s'agissait de personnes liées par rapport au projet.

---

22 Pièce P-5, cahier 1, page 81/268.
23 Pièce P-5, cahier 1, page 225/268.

[36] Après un premier baccalauréat et quelques années de travail dans l'industrie de la construction[24], l'intimé Côté retourne aux études et devient membre de l'Ordre en 2007.

[37] Il a passé, dit-il, une année à réfléchir à la manière dont il voulait pratiquer.

[38] Dès le départ, *j'ai décidé,* ajoute-t-il, *de développer mes propres systèmes de bases de données.*

[39] En 2012, l'intimée Levert se joint à son équipe.

[40] Avec une équipe composée d'une dizaine d'évaluateurs agréés et d'une quinzaine d'analystes, le bureau fait des études de marché et de l'évaluation. Il qualifie les activités de son bureau, *d'une pratique qui n'est pas conventionnelle.*

[41] Au sujet du rapport visé à la plainte, il dira, qu'*au départ, Gilles Bélanger, je ne le connais pas, je le rencontre à l'hiver 2015.*

[42] *Il me parle alors d'un projet qu'il voulait calquer sur ce qui se fait ailleurs, soit le lotissement et la construction d'un camping en copropriété, sur un terrain situé en bordure d'une bretelle d'accès d'une autoroute de la région de Québec.*

[43] *Je me rends sur le site*, dit-il. Je rencontre les propriétaires, M. Bélanger et sa femme.

---

[24] Pièce I-01.

[44] Ils me donnent *une foule d'informations au sujet d'un projet grandiose,* auquel un comptable est déjà impliqué, *et qui a besoin d'aides pour évaluer l'aspect immobilier*.

[45] Bélanger me dit *qu'il a rencontré des investisseurs intéressés par le projet, qu'un ingénieur est aussi déjà impliqué dans le projet au niveau des soumissions et qu'avec mon aide, il souhaite y voir plus clair.*

[46] L'intimé Côté situe au 19 février 2015 la date d'octroi *du mandat d'évaluation des actifs qui composent le projet.*

[47] *On a eu une rencontre à l'interne,* parlant de l'intimée Levert, il ajoute, *Manon est la meilleure personne pour démêler tout ça, avec Julien comme technicien qui a de l'expérience avec le manuel des coûts, j'estime qu'on va être capable de réaliser le mandat d'évaluation des actifs.*

[48] Au départ, on a pas vraiment d'échéance; *on embarque dans un mandat sans savoir jusqu'où on aurait à s'impliquer.*

[49] *En cours de mandat, l'urgence s'installe : des factures ne sont pas payées, ils ont besoin d'un rapport assurément pour obtenir du financement,* dit-il

[50] En mars 2015, il reçoit un appel de M. Bélanger, *qui le convoque sur les lieux du projet. Il y a plein d'équipements sur le terrain, M. Bélanger me dit, on a commencé les travaux on va de l'avant avec le projet.*

[51] Des appels d'offres avaient été réalisés dès février 2015[25], d'autres en mars 2015[26], selon la preuve documentaire.

[52] L'intimé admettra que peu importe les conclusions du rapport, les travaux du projet sont officiellement lancés le 25 mars 2015[27].

[53] *J'étais inconfortable*, dit-il, *les activités de chantier avaient commencé alors qu'on n'avait pas encore débuté notre mandat d'évaluation*.

[54] Dans les circonstances, *il fallait être flexible et limiter la portée de ce qu'on était pour faire.*

[55] *Ils avaient besoin de faire valider certains éléments; ils avaient déjà fait des tableaux de ventes. Ils nous ont dit : calculer nous la rentabilité à partir des coûts qu'on a; ils cherchaient à mieux s'organiser pour éventuellement se tourner vers des investisseurs.*

[56] *C'est comme ça que l'on a compris notre mandat,* conclut-il.

[57] En avril ou mai 2015, l'intimé Côté dit avoir été convoqué par l'entrepreneur général Allen *qui se plaint de factures impayées.*

---

25 Pièce P-5, cahier 2, pages 243 et 248/375.
26 Pièce P-5, cahier 2, pages 206 et 208/375.
27 Pièce P-5, cahier 1, 13/268.

[58] *Il y avait un besoin de capitaux rapidement, c'est pour cela qu'il y a des limites aux actes d'évaluations que nous avons posés.*

[59] Dans un tel contexte, au sujet du rapport et de ce que l'intimé Côté appelle l'étape de réalisation de celui-ci, il ajoute ce qui suit.

[60] Le but du rapport est *d'illustrer la rentabilité du projet par phase de réalisation, pas d'évaluer les coûts ni d'évaluer des actifs.*

[61] *C'est une évaluation partielle, en ce que nous avons limité nos actes d'évaluation et fait une étude de marché.*

[62] Ils nous manquaient trop d'éléments, *on a donc écarté de recourir au manuel des coûts pour les fins de nos analyses; le client a accepté les limites du rapport,* insistant pour dire qu'*il s'agit d'un document de très bonne qualité, au goût du jour.*

[63] Référant à l'entrepreneur Allen, il ajoute, *il s'agit d'une très bonne entreprise, on faisait confiance aux gens en place.*

[64] *On n'a pas voulu rien cacher, on est en design built,* dit-il.

[65] *Dans ce cas, on taponne pas avec les soumissions. On les prend pour ce qu'elles sont, on rentre pas dans le manuel de coûts, on nous a demandé de limiter nos actes, c'est ce qu'on a fait et c'est mentionné en gras dans notre rapport,* dit-il.

[66] Au sujet de la portion de l'immeuble situé en zone agricole, pour lui, l'expectative d'un dézonage à court terme est évidente, et *nous avons considéré que ce potentiel de développement devait se refléter par un impact à la hausse sur sa valeur*.

[67] Concernant le Méchoui, il précise *qu'on a cherché des comparables, mais il n'y en avait pas, on a donc décidé d'appliquer la seule méthode du revenu à partir du bail.*

[68] Référant à l'acte d'évaluation, l'intimé Côté est d'avis que comme évaluateur agréé, dans le contexte du présent dossier, on *était pleinement justifié de volontairement limiter l'acte.*

[69] Contre-interrogé, l'intimé Côté dira:

- Que ce n'est qu'à partir de l'analyse des soumissions et estimations fournies par ses clients qu'ils ont évalué le coût de construction à 17 200 000 $, et que les chiffres fournis par les promoteurs n'ont pas été validés;

- Que leur mandat fût d'établir la rentabilité d'un projet, c'est donc le résultat d'une soustraction;

- Qu'il n'a pas personnellement fait l'analyse des soumissions, c'est l'intimée Levert qui s'en est occupée;

- Que la validation des coûts ne soit pas l'élément principal du projet, c'est sa rentabilité qu'on cherche à démontrer;

- Que dans sa pratique, il ne fait généralement pas d'évaluation d'actifs agricoles, ni d'érablières, ni de boisé, à moins qu'ils fassent partie d'un plus grand actif immobilier, comme en l'espèce;

- Au sujet de la vente 16 retenue comme comparable alors qu'il s'agit d'un terrain en zone agricole qui fait l'objet d'une autorisation d'exclusion du TAQ aux termes d'une décision de 1998, situé à proximité du sujet évalué, *il connaît le principe de la* densification, mais n'a pas jugé pertinent de le mentionner à son rapport, comme étant un frein possible au dézonage.

- Au sujet des caractéristiques propres à la vente 16, il dira *qu'il s'agit d'une erreur qu'on ne s'en est pas aperçue au moment de l'analyse.*

- *Qu'il est exact de dire que les superficies des terrains sur lesquels Méchoui International et la Tour de communication sont érigés sont calculées à deux reprises dans le rapport*. Au sujet de la superficie du terrain où est érigée la tour, il dira *on aurait dû la déduire, si on avait voulu être plus précis.*

- Le Méchoui International ne cadre pas avec le projet. *C'est le fond de terrain qui a de la valeur, puisqu'il s'agit d'une cabane. À court et moyen terme, il y aura un changement de vocation de cet emplacement.*

- Ces affirmations sont contraires au rapport même des intimés, qui pour les fins de leurs évaluations, considèrent l'existence d'un bail à perpétuité;

- Au sujet du Camping International, *il est exact de dire qu'au moment de la rédaction du rapport, que le lotissement n'étant pas encore autorisé, la vente de petit lot n'était pas possible*.

- Il faut, dit-il, *que le lecteur fournisse un effort intellectuel et lise la décision de la CPTAQ à laquelle réfère le rapport. Le lecteur devait comprendre qu'on ne pouvait pas vendre les lots individuellement au moment du rapport le 9 juillet 2015, et mon hypothèse c'est que cela allait être fait.*

- Au sujet de la valeur de l'usine de traitement des eaux usées et de la salle communautaire, bien qu'il ne soit pas en mesure de préciser à quel endroit dans le rapport le lecteur peut retrouver cette information, dans son esprit, et selon sa compréhension du projet, *ce sont des actifs qui ne sont pas des espaces communs, mais bien des parties privatives qui sont à l'extérieur de la compétence du futur syndicat de copropriétaires.*

GRILLE D'ANALYSE

A- <u>Fardeau de preuve</u>

[70] Le rôle du Conseil consiste à apprécier la qualité de la preuve soumise ainsi que la crédibilité des témoins.

[71] Il est établi qu'en droit disciplinaire, le fardeau de la preuve incombe en entier à la partie plaignante[28].

[72] Le Conseil doit s'assurer que la preuve réponde aux critères du droit professionnel sur les éléments essentiels et déterminants des gestes reprochés au professionnel pour qu'il puisse en arriver à conclure à sa culpabilité[29].

[73] Toutes les allégations d'un chef d'infraction n'ont pas à être prouvées de manière prépondérante si la preuve des éléments essentiels de l'infraction est faite :

> [101] C'est donc à tort que l'appelante affirme que les intimés devaient prouver toutes les allégations contenues dans chaque chef; la preuve prépondérante de l'un des éléments essentiels et déterminants du geste reproché suffit pour trouver un professionnel coupable pour la partie prouvée de l'infraction. C'est ce qui guidera le Tribunal dans l'analyse des chefs d'accusation dont l'appelante a été trouvée coupable[30].

[74] Ce fardeau en est un de prépondérance des probabilités, identique à celui du droit civil[31], énoncé à l'article 2804 du *Code civil du Québec* :

> 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[75] Dans l'affaire *Vaillancourt*[32], le Tribunal des professions s'exprimait ainsi au sujet de ce fardeau :

---

28 *Mailloux c. Fortin,* 2016 CanLII 62 (QC CA).
29 *Paquin c. Avocats*, 2002 QCTP 96 (CanLII), paragraphe 90.
30 *Parizeau c. Barreau du Québec (Syndic du),* 2001 CanLII 43 (QC TP).
31 *Psychologues (Corp. professionnelle des) c. Da Costa*, [1993] D.D.C.P., p. 266 ; *Constantine c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2008 QCTP 16; *Bannon c. Optométristes (Ordre professionnel des)*, 2011 QCTP 24.
32 *Vaillancourt c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 126.

> [63] Il s'agit d'une preuve qui privilégie l'aspect qualitatif dont la capacité de convaincre ne se fonde donc pas, par exemple, sur le nombre de témoins appelés par les parties. Les faits devant être prouvés doivent dépasser le seuil de la possibilité et s'avérer probables[42]. Toutefois, au bout du compte, la preuve par prépondérance des probabilités est moins exigeante que la preuve hors de tout doute raisonnable […]
>
> [42] ROYER, J.-C., *La preuve civile*, éditions Yvon Blais, Cowansville, 4e éd., 2008, paragr. 173-174.
>
> [Soulignements ajoutés]

[76] Cette preuve doit être de haute qualité, claire et convaincante[33].

[77] À deux reprises en 2016, la Cour d'appel a réitéré en ces termes ces principes.

[78] D'abord, en janvier 2016, dans *Mailloux c. Fortin*[34]:

> [72] (…) Il est bien acquis en droit disciplinaire que la charge de la preuve repose sur les épaules du syndic de l'ordre professionnel. Il est également acquis que le degré de preuve requis est celui de la prépondérance des probabilités et non celui de la preuve hors de tout doute raisonnable.

[79] Puis, en juin 2016, dans l'affaire *Bisson c. Lapointe*[35] :

> [66] Il est bien établi que le fardeau de preuve en matière criminelle ne s'applique pas en matière civile [43]. Il est tout aussi clair qu'il n'existe pas de fardeau intermédiaire entre la preuve prépondérante et la preuve hors de tout doute raisonnable, peu importe le « sérieux » de l'affaire. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *F.H. c. McDougall*, a explicitement rejeté les approches préconisant une norme de preuve variable selon la gravité des allégations ou de leurs conséquences[44].
>
> [67] Cependant, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités. Comme démontré plus haut, le Conseil avait bien à l'esprit cette norme et la proposition des juges majoritaires qui soutient le contraire est, avec égards, injustifiée.

---

33 Jean-Guy Villeneuve, Nathalie Dubé, Tina Hobday, Précis de droit disciplinaire, Yvon Blais, 2007. Principe repris dans *Vaillancourt, supra,* note 32.

34 *Supra*, note 28.

35 2016 QCCA 1078.

> [68] Comme le rappelle la Cour suprême, « aussi difficile que puisse être sa tâche, le juge doit trancher. Lorsqu'un juge consciencieux ajoute foi à la thèse du demandeur, il faut tenir pour acquis que la preuve était, à ses yeux, suffisamment claire et convaincante pour conclure au respect du critère de la prépondérance des probabilités ».
>
> [Soulignements ajoutés]

[80] De leur côté, les intimés, bien qu'ils n'aient pas le fardeau de la preuve, doivent aller plus loin que de soulever un doute sur leur culpabilité. Le moyen le plus efficace pour eux de s'attaquer à la preuve du plaignant et lui faire perdre son caractère prépondérant est de présenter une preuve contraire.

[81] À ce sujet, bien qu'il s'agisse d'un appel du Conseil de discipline imposant une radiation provisoire[36], le Tribunal des professions s'exprime ainsi dans *Villeneuve c. Champagne*[37] :

> Même s'il n'y a pas lieu à doute raisonnable, c'est toujours une preuve de haute qualité, susceptible d'entraîner l'adhésion que le poursuivant se doit d'avancer. Cette preuve, si elle entraîne l'adhésion du décideur, a la qualité requise. L'obligation d'un intimé demeure cependant plus élevée que celle de créer un doute raisonnable. Il doit s'attaquer à la preuve du plaignant et tenter de lui faire perdre ce qu'à première vue, celle-ci présentait en qualité. Ce n'est pas sur des soupçons qu'il faut décider, mais sur la preuve faite qui entraîne l'adhésion du décideur sur ce qui est à établir.

[82] Dans l'affaire *Cuggia*[38], la Cour du Québec, siégeant en appel de la décision du Conseil de discipline de la Chambre de la sécurité financière, s'exprime en ces termes au sujet du fardeau de preuve du professionnel :

---

36 D'où l'utilisation de l'expression : « première vue ».
37 1992 CanLII 8382 (QC TP).
38 *Cuggia c. Chambre de la sécurité financière,* 2015 CanLII 8829 (QC CQ).

> [67] Le Tribunal conclut que le Comité n'a pas imposé le fardeau de preuve à Cuggia. Le Comité a plutôt conclu que compte tenu des admissions de Cuggia et de la preuve de la syndique, il y avait une preuve claire et convaincante des éléments essentiels de l'infraction. Cuggia n'avait d'autre choix que de faire valoir une défense pour espérer être acquitté des infractions reprochées, soit en l'espèce prouver la connaissance et le consentement des clientes à sa facturation. Le Tribunal conclut que la décision du Comité est raisonnable à cet égard.

[83] Insatisfait de cette décision, le professionnel s'adresse à la Cour d'appel, qui dans une décision du mois de septembre 2016[39], énonce que :

> [19] Le juge de la Cour du Québec, se fondant sur les dispositions pertinentes de la *Loi sur la distribution des produits financiers*[11] (articles 16, 274-274.1, 376 et 379) et du *Code de déontologie de la Chambre de la sécurité financière*[12] (articles 11, 12, 13, 16 et 35), a estimé que le CDCSF avait raisonnablement conclu que l'intimée s'était acquittée de son fardeau de preuve de façon satisfaisante, sans une preuve spécifique de l'ignorance des assurées ou d'un consentement de leur part à la surfacturation imposée.
>
> [20] <u>Comme le souligne à bon droit le juge au paragraphe 67 du jugement cité plus tôt, une fois cette preuve faite, il incombait alors à l'appelant d'établir, par une preuve prépondérante, les faits servant d'assise à son moyen de défense. C'est d'ailleurs ce qu'il a tenté de faire sans succès en témoignant, mais sa version des faits n'a pas été retenue.</u>
>
> [Soulignements ajoutés]

[84] <u>En présence de versions contradictoires crédibles</u>, le Conseil doit acquitter le professionnel puisque cela signifie que la partie plaignante ne s'est pas déchargée du fardeau de preuve qui lui incombe[40].

[85] Il y a lieu aussi de rappeler que le Conseil est le mieux placé pour apprécier la crédibilité des témoins entendus à l'audience.

---

39 *Cuggia c. Champagne,* 2016 CanLII 1479 (QC CA).
40 *Smith c. Dentistes (Ordre professionnel des),* 2015 QCTP 77.

[86] Cette appréciation est au cœur de l'exercice de son pouvoir discrétionnaire[41].

[87] Ainsi, dans l'exercice de cette discrétion, il peut choisir la version des témoins qu'il estime la plus crédible, à la condition que celle qu'il retient soit conforme aux critères établis par la jurisprudence[42].

[88] L'observation du comportement du témoin, la précision de sa mémoire, son habilité à s'exprimer, ses hésitations et réticences à répondre aux questions se trouvent au cœur de cet exercice complexe et constituent autant de facteurs susceptibles de porter atteinte à la crédibilité du témoin[43].

[89] Selon l'enseignement du Tribunal des professions, le Conseil doit expliquer les raisons selon lesquelles il retient la version d'un témoin plutôt que celle d'un autre[44]. Afin d'y parvenir, un examen attentif et rigoureux de l'ensemble des témoignages entendus par le Conseil est donc requis.

B- <u>Faute disciplinaire</u>

[90] La Cour d'appel dans l'arrêt *Tremblay c. Dionne*[45] s'exprime ainsi au sujet de la faute disciplinaire :

> [42] (…) En droit disciplinaire, « la faute s'analyse comme la violation de principes de moralité et d'éthique propres à un milieu et issus de l'usage et des traditions » (…) Ensuite, les lois d'organisation des ordres professionnels sont des lois d'ordre public, politique et moral ou de direction qui doivent s'interpréter en faisant primer les intérêts

---

41 *Lévesque c. Hudon,* 2014 QCCS 2821.
42 *Gauthier c. Bisson,* 2014 QCCS 2821.
43 *R. c. Applebaum,* 2017 CanLII 160 (QC CQ).
44 *Simoni c. Podiatres (Ordre professionnel des),* 2008 QCTP 17.
45 *Id*.

> du public sur les intérêts privés (…) pour analyser le comportement de l'intimé sur le plan déontologique, il faut se reporter non seulement à la *Loi* (…), mais aussi aux normes contenues au CDI adopté conformément à l'article 87 du *Code des professions*. Ces normes s'inscrivent dans l'objectif de protection du public prévue à l'article 23 de ce Code et visent à « maintenir un standard professionnel de haute qualité » à son endroit (…)
>
> (…)
>
> [44] La faute disciplinaire professionnelle est liée à l'exercice de la profession […]. Lorsque ce lien existe, il peut même arriver que la faute inclut « des actes de sa vie privée dans la mesure où ceux-ci sont suffisamment liés à l'exercice de la profession et causent un scandale [portant] atteinte à la dignité » de celle-ci […].

[91] Toute erreur commise par un professionnel ne constitue pas nécessairement une faute déontologique[46].

[92] Comme le Tribunal des professions le rappelle dans l'affaire *Malo*[47], le manquement du professionnel doit être suffisamment grave :

> [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.

[93] Dans *Ingénieurs c. Bilodeau*[48], le Tribunal des professions enseigne que :

> [48] Le Comité devait plutôt, et c'est ce qu'il a fait, déterminer si l'intimé a commis une faute déontologique, dans les circonstances révélées par la preuve. Bien que le concept de faute déontologique soit encore largement indéfini dans la jurisprudence, on peut tout de même référer à la décision *Comité - dentistes* – 1[17] qui tente de résumer l'état du droit sur cette question :
>
> > « […] le non-respect des normes implique une violation de l'obligation de prudence, de diligence, d'habileté et de compétence, alors que l'erreur technique découle d'une défaillance accidentelle dans l'exécution d'un acte pourtant planifié et entrepris avec prudence, diligence, habileté et compétence. De plus, pour que ce non-respect des normes constitue une

---

46 *Médecins (Ordre professionnel des) c. Soucy*, 2017 CanLII 46697.
47. *Malo c. Infirmières (Ordre des infirmières et infirmiers du Québec),* 2003 QC TP 132.
48. *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Bilodeau*, 2005 QCTP 34.

> faute déontologique, encore faut-il que la violation par un professionnel de son obligation de prudence, de diligence, d'habileté et de compétence soit, d'autre part, suffisamment grave pour entacher sa moralité ou sa probité professionnelle. »
>
> [17] [1988] D.D.C. P. 77, p. 80

[94] Enfin, le professeur Yves Ouellette[49] est d'avis que:

> …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.

C- <u>Libellé de la plainte</u>

[95] Les éléments essentiels du chef d'une plainte disciplinaire ne sont pas constitués par son libellé, mais par la disposition de rattachement qui définit l'infraction disciplinaire[50].

[96] Chacune des dispositions de rattachement constitue une infraction distincte[51].

[97] Pour une même faute disciplinaire alléguée, le chef de la plainte peut référer à plus d'une disposition législative, réglementaire ou déontologique. Dans un tel cas, le conseil de discipline a l'obligation de considérer, pour chacune des dispositions de rattachement, si le professionnel a ou non contrevenu aux dispositions invoquées.

[98] Cependant, une même faute ne saurait faire l'objet de plus d'un chef.

---

49 « L'imprécision des codes de déontologie professionnelle », (1977) 37 R. du B. 669.
50 *Tremblay c. Dionne,* 2006 CanLII 1441 (QC CA).
51 *Bélanger c. Avocats (Ordre professionnel des),* 2002 CanLII 5 (QC TP).

[99] La référence aux dispositions de rattachement énonce donc la ou les normes que le professionnel aurait transgressées.

[100] Chacune des dispositions de rattachement constitue une infraction distincte et il appartient au professionnel de se préparer et faire face aux diverses possibilités[52].

D- Preuve d'expertise

[101] Dans l'affaire *Dupéré-Vanier*[53], le Tribunal des professions s'exprime ainsi au sujet de la nécessité de recourir à une preuve d'expertise en droit professionnel :

> [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.
>
> [Soulignements ajoutés]

[102] De plus, il est établi en droit disciplinaire que les pairs, qui composent le conseil de discipline, jouent un rôle de premier plan. Leurs connaissances du domaine d'activité dans lequel œuvre aussi le professionnel poursuivi facilitent la compréhension et l'analyse des faits mis en preuve.

[103] Cependant, leurs connaissances ou leurs expériences de la profession ne peuvent suppléer à une absence ou une carence dans la preuve[54].

---

52 *Id.*
53 *Dupéré-Vanier* c. *Psychologues (Ordre professionnel des)* 2001 D.D.O.P. 397.
54 *Malo c. Ordre des infirmières, supra,* note 47.

[104] Il appartient au Conseil de prendre la décision qui s'impose à la lumière des renseignements particuliers qu'aura fournis l'expert au sujet des normes, principes ou règles scientifiques généralement reconnus ainsi que des règles de l'art.

[105] Dans l'affaire *Malo*[55], le Tribunal des professions formule la mise en garde suivante :

> [23] Cela ne veut pas dire que ce sont les experts, des praticiens ou des professeurs qui décident de la cause. (…) il y a lieu d'affirmer qu'en droit disciplinaire, les trois membres du Comité, légalement instruits des faits reprochés et du comportement généralement admis dans la profession, décident si le comportement reproché s'écarte suffisamment de la norme pour constituer une faute déontologique.
>
> [Soulignements ajoutés]

[106] La Cour d'appel dans l'affaire *Courchesne*[56] a rappelé en ces termes ces principes :

> [28] Je reconnais qu'il sera parfois nécessaire d'établir la norme que le professionnel est tenu de respecter sous peine de se le faire reprocher. Ce sera le cas, notamment, lorsque l'on fera reproche au professionnel d'avoir posé un geste qui va à l'encontre d'un principe scientifique généralement reconnu ou d'avoir eu une conduite contraire à une norme professionnelle généralement reconnue.
>
> [29] Je reconnais également que le fardeau d'établir la norme est celui du plaignant et qu'il n'appartient pas au comité de discipline de combler une carence dans la preuve en mettant à profit les connaissances personnelles de ses membres, et particulièrement de ceux qui sont les pairs du professionnel visé par la plainte.

[107] Le Conseil rappelle aussi les enseignements de la juge McLachlin de la Cour suprême du Canada qui s'exprime ainsi au nom de la majorité dans l'arrêt *Marquard*[57] :

> (…) La seule condition à l'admission d'une opinion d'expert est que « le témoin expert possède des connaissances et une expérience spéciales qui dépassent celles du

---

55 Idem, note 47.
56 *Courchesne c. Castiglia* 2009 QCCA 2003.
57 *R. c. Marquard,* 1993 CanLII 37 (CSC).

juge des faits »: *R. c. Béland*, 1987 CanLII 27 (CSC), [1987] 2 R.C.S. 398, à la p. 415. Les failles dans l'expertise concernent la valeur du témoignage et non son admissibilité. Comme l'ont dit Sopinka, Lederman et Bryant, *The Law of Evidence in Canada* (1992), aux pp. 536 et 537 :

> [TRADUCTION] L'ADMISSIBILITE du témoignage [d'expert] ne dépend pas des moyens grâce auxquels cette compétence a été acquise. Tant qu'elle est convaincue que le témoin possède une expérience suffisante dans le domaine en question, la cour ne se demandera pas si cette compétence a été acquise à l'aide d'études spécifiques ou d'une formation pratique, bien que cela puisse avoir un effet sur le poids à accorder au témoignage.

(…) En pratique, l'avocat qui présente un témoin expert doit le faire reconnaître à ce titre pour tous les domaines dans lesquels il doit exprimer un témoignage d'opinion. Quand cela est fait, l'admissibilité de leur opinion n'est pas mise en doute. En réalité toutefois, il arrive que les avocats n'atteignent pas cet idéal, ou que les questions et les réponses empruntent une voie que l'avocat n'avait pas initialement prévue. De même, des témoins appelés à témoigner sur les faits, (…) peuvent être entraînés dans un domaine qui tient de l'opinion d'expert; (…).

Si importante que puisse être la qualification initiale d'un expert, il serait excessivement formaliste de rejeter le témoignage d'expert pour la simple raison que le témoin se permet de donner une opinion qui s'étend au-delà du domaine d'expertise pour lequel il a été qualifié. En pratique, il appartient à l'avocat de la partie adverse de faire objection si le témoin sort des limites de son expertise. L'objection peut être soulevée à l'étape de la qualification initiale ou au cours de la déposition du témoin s'il devient évident que ce dernier outrepasse le domaine pour lequel il a été reconnu qualifié pour donner une opinion d'expert. En l'absence d'objection, l'omission technique de qualifier un témoin qui possède manifestement l'expertise dans le domaine en question ne signifie pas automatiquement que son témoignage doit être écarté. Toutefois, s'il n'est pas démontré que le témoin possède une expertise lui permettant de témoigner dans le domaine en cause, il ne faut pas tenir compte de son témoignage (…).

(…) Lorsqu'on interroge un témoin expert sur d'autres opinions d'expert exprimées dans des études ou des livres, la procédure à suivre est de demander au témoin s'il connaît l'ouvrage. Dans la négative, ou si le témoin nie l'autorité de l'ouvrage, l'affaire en reste-là. Les avocats ne peuvent lire des extraits de l'ouvrage puisque ce serait les introduire en preuve. Dans l'affirmative, et si le témoin reconnaît l'autorité de l'ouvrage, alors il le confirme par son propre témoignage. Des extraits peuvent être lus au témoin, et dans la mesure où ils sont confirmés, ils deviennent une preuve dans l'affaire. Cette procédure, établie dans *R. c. Anderson* (1914), 1914 CanLII 361 (AB CA), 22 C.C.C. 455 (C.S. Alb.), a été suivie par les tribunaux canadiens. (Voir *Holland c. Prince Edward Island School Board Regional Administrative Unit #4* (1986), 1986 CanLII 178 (PE SCTD), 59 Nfld. & P.E.I.R. 6 (C.S.Î.-P.-E.), aux pp. 21 et 22; *Cansulex Ltd. c. Reed Stenhouse Ltd.* (1986), 70 B.C.L.R. 189 (C.S.C.-B.), à la p. 193).

[108] La Juge l'Heureux-Dubé rappelle aussi un certain nombre de principes dans sa dissidence :

> (…) la fonction d'un expert consiste à aider le juge des faits à tirer des conclusions à l'égard de questions qui débordent l'expérience ordinaire.
>
> (…) Le témoignage d'expert est admissible pour aider le juge des faits à faire des inférences dans des domaines où l'expert possède des connaissances ou une expérience pertinente qui dépassent celles du profane.
>
> (…) Le témoignage d'expert est permis à titre d'exception à la règle générale excluant les témoignages d'opinion. On reconnaît ainsi que, même si elle reçoit l'information, la personne ordinaire peut ne pas posséder la connaissance nécessaire dans certains cas pour apprécier l'importance de l'information ou pour tirer des inférences justes dans un contexte particulier (*R. c. Abbey*, 1982 CanLII 25 (CSC), [1982] 2 R.C.S. 24, à la p. 42).

[109] Bien qu'elle précise préférer la position américaine à l'arrêt *Anderson*, la juge l'Heureux-Dubé rappelle l'état de la jurisprudence au Canada :

> (…) Le droit relatif à l'admission en preuve des traités scientifiques n'a pas été grandement modifié depuis *R. c. Anderson* (1914), 1914 CanLII 361 (AB CA), 22 C.C.C. 455 (C.S. Alb.). Ce jugement exige que l'expert reconnaisse l'autorité du traité, avant que ce traité ne puisse être introduit en preuve (…).
>
> Il existe nombre d'opinions divergentes sur les règles qui devraient gouverner l'admission de ces traités. L'arrêt *Anderson* adopte une position particulièrement stricte: si un témoin est interrogé sur un document et reconnaît son ignorance du document ou en nie l'autorité, aucune utilisation ne peut en être faite par l'introduction d'extraits dans la preuve. Toutefois, si le témoin reconnaît son autorité, il peut être requis d'expliquer toute différence apparente entre l'opinion véhiculée par le document et la sienne. Voir: Sopinka, Lederman et Bryant, *The Law of Evidence in Canada*, *op.*

[110] Prenant appui sur l'arrêt *Marquard,* le Tribunal des professions trace en ces termes la marche à suivre dans *Dupéré-Vanier*[58] :

> [32] Ainsi, pour pouvoir utiliser valablement comme preuve d'une norme ou d'une règle scientifique un article écrit sur le sujet, la partie qui entend le faire doit préalablement faire entendre un expert déclaré tel par le Comité, vérifier si cet expert

[58] *Supra,* note 53.

> connaît l'auteur en question, et dans l'affirmative, faire déterminer si cet auteur est considéré comme une autorité et un expert dans le domaine, à défaut d'entendre l'auteur lui-même. Il ne suffit donc pas que la partie qui a le fardeau d'établir les principes scientifiques en vigueur se contente uniquement de soumettre au tribunal des opinions écrites à ce sujet ou des décisions rendues dans des cas analogues (…).

E- EXERCICE DE QUALIFICATION DES EXPERTS

[111] Monsieur Marc-André Leblanc, É.A. est membre de l'Ordre depuis novembre 2001 et également membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés (CPA) depuis 2012.

[112] Il fait part au Conseil de son parcours académique et professionnel, dont une période où il a fait de l'enseignement au sujet des différentes méthodes d'évaluations utilisées par les évaluateurs agréés dans l'exercice de leur profession.

[113] Dans le passé, il a été appelé à rendre des témoignages d'opinions devant le conseil de discipline des comptables professionnels agréés, devant le Tribunal administratif du Québec dans des dossiers d'expropriations et devant la Chambre civile de la Cour supérieure, dans des débats en lien avec le partage du patrimoine familial entre conjoints[59].

[114] Monsieur Leblanc explique que depuis 2016, il exerce sa profession à temps partiel comme généraliste au sein d'un bureau fondé par son père. Il précise la nature et le volume de dossiers que les membres du bureau traitent annuellement.

---

[59] Pièce I-5.

[115] Le Conseil a autorisé le dépôt en preuve des rapports d'expertise de M. Leblanc, et lui a permis de rendre un témoignage d'opinion à titre d'expert en matière d'évaluation immobilière.

[116] Monsieur René-Paul Dumont, É.A., est membre de l'Ordre depuis novembre 2005 et également membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec depuis 1995.

[117] À titre d'évaluateur agréé, M. Dumont a été actif dans le domaine de l'expertise privée et, depuis 2012, il occupe la fonction d'évaluateur principal pour l'Est du Canada au sein du prêteur *Financement Agricole Canada*.

[118] Il fait part au Conseil de son parcours académique, professionnel, notamment de ses activités actuelles.

[119] Monsieur Dumont explique que dans le passé, il a été appelé à rendre des témoignages d'opinions devant le Tribunal administratif, la Chambre civile de la Cour supérieure et la Cour du Québec.

[120] C'est la première fois qu'on lui demande de témoigner comme expert devant un conseil de discipline.

[121] Il dit connaître les obligations et devoirs des experts en matière d'indépendance et d'objectivité, précisant qu'il souhaite, au meilleur de ses connaissances, donner son avis au Conseil au sujet de la qualité du rapport des intimés.

[122] Le Conseil a autorisé le dépôt en preuve du rapport d'expertise de M. Dumont, et lui a permis de rendre un témoignage d'opinion à titre d'expert en matière d'évaluation immobilière.

RÉPONSE À LA QUESTION EN LITIGE

A- CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Le mandat des intimés et éléments de contexte

[123] La preuve démonte que le rapport d'évaluation des intimés porte sur un actif immobilier constitué d'un immense terrain de près de 7 M p², si on exclut une superficie excédentaire établie à près de 2,0 M p²[60], situé en bordure d'axes routiers importants de la région de Québec.

[124] Le propriétaire de cet actif immobilier est également le promoteur du projet de développement sur lequel porte le rapport des intimés.

[125] L'actif immobilier évalué par les intimés comporte différentes composantes dont une terre boisée et une terre agricole de ± 2M p², une érablière et un restaurant/méchoui de ± 0,9M p², et un futur camping de ± 4M p² et pour lesquelles composantes, les intimés sont requis de considérer, la construction et/ou l'aménagement d'un système de distribution de l'eau potable et d'une usine d'épuration des eaux usées, d'un bâtiment

---

60 Pièce P-5, Cahier 1, page 30/268.

d'accueil (incluant un poste d'observation), d'une salle commune (club house) et enfin, l'installation d'une tour de télécommunication[61].

[126] Il est établi que la réalisation du projet en quatre phases[62] du camping international et de ses composantes accessoires nécessite l'obtention des autorisations requises des autorités compétentes afin d'éventuellement rendre possible le lotissement de l'actif immobilier évalué.

[127] La preuve prépondérante établit que le mandat confié aux intimés comporte deux volets.

[128] Le premier sollicite l'expertise des intimés aux fins de la validation des coûts de construction pour la réalisation du projet, et le second volet porte sur l'établissement de la valeur de chacun des actifs immobiliers que sont le boisé et l'érablière, le méchoui, le camping international, l'usine de traitement, la salle communautaire et la tour de communications.

Les normes applicables

[129] Suivant le paragraphe j) de l'article 36 du *Code des professions*[63], être titulaire d'un permis valide et inscrit au tableau des membres de l'Ordre confère aux intimés le privilège d'exercer une profession à titre réservé.

---

61 Pièce P-5, Cahier 1, pages 44 à 47/268.
62 Pièce P-5, Cahier 1, page 31/268.
63 RLRQ, c. C-26.

[130] Suivant le paragraphe j) de l'article 37 du *Code des professions* les intimés sont spécifiquement autorisés à exercer les activités professionnelles suivantes :

> « (…) formuler, en toutes matières, une opinion dûment motivée de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier et, en matière d'expropriation, d'un bien ou droit mobilier ou immobilier et déterminer la valeur des biens sujets à l'évaluation conformément aux dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1), du Code municipal (chapitre C-27.1), de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19), de la Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3), de la Loi sur l'instruction publique pour les autochtones cris, inuit et naskapis (chapitre I-14) et des lois particulières s'appliquant aux municipalités, aux centres de services scolaires et aux commissions scolaires».
>
> [Soulignements ajoutés]

[131] Suivant ce qui précède, il est acquis que le rapport d'évaluation des intimés est au cœur de l'exercice de la profession d'évaluateur agréé.

[132] Il appert également que l'exercice de la profession d'évaluateur agréé est encadré par un corpus législatif et règlementaire, dont fait partie le *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.*

[133] Il est postulé que la question de savoir si le rapport des intimés constitue ou non une opinion dûment motivée est au cœur du présent litige.

[134] Pour y répondre, les experts conviennent que le Conseil est justifié de recourir au texte des normes de pratique professionnelle (les NPP), adopté par le Conseil d'administration de l'Ordre.

[135] Leurs opinions sont irréconciliables quant à leurs portées et sur en particulier si les intimés ont respecté les NPP.

[136] Une version administrative révisée et en vigueur de ces NPP au moment des faits est déposée en preuve par l'expert Leblanc[64].

[137] Suivant ce document, les NPP sont constituées de règles coercitives et de directives.

[138] S'il est acquis que les directives ne sont que l'expression par l'Ordre d'un comportement souhaitable, contrevenir à des règles coercitives participe à la commission d'une faute déontologique et ultimement pourra constituer une contravention au code de déontologie des membres.

[139] Le texte des NPP de l'Ordre prévoit que:

> « L'évaluateur agréé doit respecter les normes et les règles de pratique professionnelle qui entourent l'acte d'évaluation, l'acte d'examen et de consultation. Certaines de ces règles ne peuvent être transgressées par l'évaluateur agréé à cause de leur caractère coercitif.
>
> Il s'agit des règles 1.1, 1.2 (élément 12), 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5. 3.1é 3.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 6.1, 6.3 (élément J), 6.4, 6.5, 7.1, 7.2 (élément H), 8.1, 8.3 (élément H), 8.1, 8.3 (élément N), 8.4, 8.5, 9.1, 9.2 (élément H), 9.3, 10.1, 10.3 (élément J), 10.4, 10.5, 11.1, 11.2 (élément 12), 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 13.1, 13.2, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 19.1, 19.2 (élément 7), 20.1, 20.2, 20.3, 20.1.1, 20.1.2, 20.1.3, 20.1.4, 20.1.5, 21.1, 21.2, 22.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5. (…)
>
> Les autres règles sont des directives et n'ont pas le caractère coercitif de celles qui précèdent. L'évaluateur peut s'écarter des directives en convenant préalablement avec son client que les services qu'il fournira seront différents et moindres que ceux que recommandent les directives. Le client doit cependant acquiescer à cet acte d'évaluation ou de consultation incomplet. Au surplus, le rapport d'évaluation, en pareil cas, doit indiquer clairement les points où il y a écart avec les directives et expliquer ces écarts (voir règle 2.3, élément 11 à ce sujet).

---

64 Pièce P-24, Annexe 1.

> L'évaluateur doit s'assurer que la production d'un acte d'évaluation ou de consultation incomplet n'aura pas l'effet de confondre ou induire en erreur le client et les intéressés ».

[140] Suivant ce qui précède, pour répondre à la question en litige, sous chacun des chefs de la plainte modifiée, le Conseil entend d'abord déterminer si, suivant la preuve d'expertise, le ou les manquements déontologiques démontrés contreviennent à une règle coercitive des NPP.

[141] Dans la négative, le Conseil entend ensuite décider si suivant la preuve, le client des intimés a été préalablement informé et a acquiescé au fait que les services que lui fourniront les intimés seront différents et moindres que ceux que recommandent les directives (règles non coercitives) et que le rapport d'évaluation, en pareil cas, précise les aspects du rapport où il y a un écart avec les directives et que cet écart soit motivé.

[142] Aussi, dans un tel contexte, le Conseil pourrait être appelé à se prononcer sur l'écart démontré par la preuve entre ce qui constitue une faute disciplinaire, par rapport à une légère.

[143] Suivant les NPP, l'exercice de la profession d'évaluateur agréé est constitué de trois catégories d'actes : l'acte d'évaluation, l'acte d'examen et l'acte de consultation.

[144] Alors que l'acte d'examen vise l'étude et l'analyse critique d'un rapport préparé par un autre évaluateur agréé (par exemple les expertises de messieurs Dumont et Leblanc), et que l'acte de consultation n'a pas pour but d'estimer la valeur d'un bien immobilier, dans le cadre du présent dossier, la preuve révèle l'existence d'un acte

d'évaluation posé par les intimés, à savoir un « processus permettant d'estimer la valeur d'un bien (immobilier) ou de tout droit qui s'y rattache, en tenant compte des exigences de toutes lois, de consigner par écrits les conclusions de cette analyse et d'en témoigner devant les tribunaux»[65].

[145] Par ailleurs, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*[66] fait partie du corpus législatif auquel réfère la définition de l'acte d'évaluation précité.

[146] Les intimés soutiennent que puisque *leur rapport se veut être un rapport de suivi à un projet, préparé à la demande du propriétaire-promoteur, qui souhaite valider les coûts de réalisation du projet et estimer sa valeur marchande potentielle*[67], il y a lieu de considérer le fruit de leur travail comme étant *un acte de consultation*.

[147] Les intimés invitent le Conseil *à saisir l'occasion que présente le présent dossier pour reconsidérer (dans le sens de l'élargir) l'acte de consultation, méconnu des évaluateurs agréés afin de reconnaître que les intimés ont le droit d'aider leurs clients.*

[148] Sur cette question, le Conseil juge qu'il ne lui appartient pas de revoir ou redéfinir une catégorie d'acte professionnel comme l'expriment les intimés, afin de justifier les incohérences ou chevauchements que l'on retrouve dans leur rapport, en regard des différents actes professionnels définis par les NPP.

---

65 Pièce P-24, annexe 1, page Intro-2.
66 RLRQ, c. P-41.1.
67 Pièce P-5, Cahier 1, pages 25 et 26/268.

[149] Il existe d'autres instances pour réfléchir ou intervenir quant à ces questions.

[150] En l'occurrence, et dans le contexte actuel, le Conseil souligne que la Norme 5, règle 5.2 par. G) des NPP, est claire : si l'objectif que vise le client d'un évaluateur agréé nécessite la recherche d'une conclusion de valeur, comme c'est le cas en l'espèce, l'évaluation qui en découle doit être conforme à la norme 1 des NPP.

[151] La preuve démontre que l'intimé Côté a d'ailleurs confirmé dans une lettre signée le 16 septembre 2015, à l'intention d'un prêteur, sans aucune ambiguïté, le type de rapport soumis, quand il écrit[68] *« pour donner suite à votre demande, la présente confirme que la Caisse Desjardins de la Chaudière est autorisée à utiliser le rapport d'évaluation cité en objet, pour fin de financement hypothécaire* ».

[152] De plus, il écrit plus loin *« N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez besoin de précisions concernant ce rapport d'évaluation* ».

[153] Ce faisant, l'intimé confirme très clairement la portée réelle de son rapport, en plus d'engager sa responsabilité auprès d'un tiers, dont l'objectif est généralement de mesurer la valeur de ses propres garanties, en fonction de la fiabilité des valeurs soumises dans un rapport d'évaluation, produit par l'évaluateur agréé.

---

68 Pièce P-5, Cahier 1, page 268/268.

Les fins du rapport des intimés

[154] Il est acquis que le mandat confié aux intimés consiste à fournir un avis professionnel sur la rentabilité d'un projet de lotissement dont le résultat est la construction et l'aménagement d'un terrain de camping en copropriété et de se prononcer sur la valeur des actifs immobiliers.

[155] La preuve établit que le but de l'opération est de dégager une équité, un solde de garantie pour donner confiance ou rassurer d'éventuels prêteurs ou investisseurs.

[156] Dans les faits, et suivant la preuve documentaire, notamment lorsque l'on tient compte que le rapport est d'abord transmis au banquier, il est clair pour le Conseil que ce rapport est à toutes fins utiles réalisé pour des fins de financement.

[157] Cette conclusion s'appuie sur les propres aveux de l'intimé Côté et la preuve documentaire démontrant que les travaux d'aménagement et de constructions avaient été lancés avant même que le mandat ne soit confié aux intimés.

[158] Or, il est établi selon l'opinion des experts des parties, que malgré les diverses épithètes que les intimés donnent à leur rapport, ou les raisons pour lesquelles il est réalisé, cela ne diminue en rien l'obligation de s'assurer du respect de leurs obligations déontologiques et des normes applicables.

Rapports et force probante des témoignages des experts

[159] L'expert Leblanc produit en preuve un premier rapport d'expertise daté du 5 décembre 2018[69].

[160] Il explique que ce rapport se veut une réponse aux questions que lui a adressée le plaignant dans sa lettre-mandat du 16 avril 2018[70].

[161] Outre d'exprimer son opinion sur le respect ou non des normes applicables dans le processus menant les intimés à la réalisation de leur rapport d'évaluation, l'expert Leblanc se prononce sur *la faisabilité et la période de projection des phases de développement du projet, sur l'actualisation des revenus et dépenses de celui-ci, sur le pourcentage de contingence retenue, l'exactitude de certaines informations au sujet du marché, les TGA et sur l'exactitude de certains paramètres utilisés* par les intimés au soutien de leurs conclusions.

[162] Le 14 septembre 2020, l'avocat du plaignant lui demande un rapport d'expertise complémentaire afin d'obtenir son opinion sur certains aspects du rapport d'évaluation des intimés concernant les comparables utilisés pour les fins d'évaluation des parties boisée et agricole de l'actif évalué, et sur le camping international[71].

[163] Ce rapport complémentaire daté du 8 février 2021 fait partie de la preuve documentaire[72].

---

69 Pièce P-17.
70 Pièce P-16.
71 Pièce P-23.
72 Pièce P-24.

[164] L'expert Dumont produit en preuve son rapport d'expertise daté du 30 octobre 2021[73].

[165] Il explique que son analyse et les résultats auxquels il en arrive portent sur le premier rapport de l'expert Leblanc. Il n'a pas pris connaissance du rapport complémentaire de celui-ci daté du 8 février 2021.

[166] Il a d'abord pris connaissance de la documentation que lui a transmise l'intimé Côté et à laquelle réfère son rapport, pour ensuite approfondir les questions et enjeux soulevés par les allégations contenues à la plainte modifiée.

[167] De manière générale, au sujet du rapport des intimés, il affirme *qu'il s'agit d'un document intéressant, logique et complexe que peu d'évaluateurs sont en mesure de réaliser.*

[168] *On a beaucoup d'informations importantes et détaillées qui font que globalement ce rapport est un document qui est bien fait, complet et clair,* ajoute-t-il.

[169] Les hypothèses et réserves se retrouvent *partout dans le rapport, là où elles doivent être,* enchaîne-t-il.

[170] Au sujet du rapport d'expertise de M. Leblanc, il se *dit mal à l'aise, et se questionne sur son caractère raisonnable. Il estime hors contexte plusieurs des affirmations qu'il contient et s'interroge sur les diverses conclusions, auxquelles en arrive son collègue*.

---

[73] Pièce I-16.

[171] Le Conseil a la lourde tâche de départager les opinions opposées des deux experts entendus, alors que sur plusieurs aspects, les chefs de la plainte modifiée soulèvent des enjeux techniques en lien avec les normes de pratique applicables.

[172] Le Conseil entend cadrer sa réflexion à partir de l'enseignement de la Cour supérieure dans l'arrêt *Allstate du Canada, compagnie d'assurance*[74]*,* qui rappelle que les tribunaux ont élaboré deux types de critères dans l'évaluation de la preuve d'expertise : ceux reliés à l'expertise même et ceux reliés à l'expert :

> 25 La valeur probante d'une expertise sera d'autant plus élevée que les faits sur lesquels elle repose sont prouvés. L'honorable juge Gilles Hébert expose ces principes à partir de deux décisions de la Cour suprême et d'un arrêt de la Cour d'appel[7].
>
> 26 Les connaissances, l'attitude et les méthodes de l'expert doivent être analysées. Le Tribunal se penchera sur le ou les moyens par lesquels l'expert a acquis son expertise[8]. La formation théorique est importante. Les tribunaux accordent toutefois une préférence à l'expérience pratique[9].
>
> 27 Le Tribunal observera également l'attitude de l'expert. Ce dernier fait-il preuve de subjectivité ou d'objectivité ? A-t-il un intérêt dans l'affaire ? Quelle est son approche face aux théories apportées par les autres experts ? Y apporte-t-il des éléments ? En tient-il compte[10]? De façon secondaire, le Tribunal examinera la réputation de l'expert auprès de ses pairs[11].
>
> [7]. *Kansa General Insurance Company & al c. Quincaillerie Roger Lambert Ltée*, [1994], R.R.A. 881, citant les arrêts *Shawinigan Engineering c. Naud* [1929] S.R.R. 341, 343 ; *Rex c. Abbey* 1982 CanLII 25 (CSC), [1982] 2 R.C.S. 24 ; *Paillé c. Lorcon Inc.*, [1985] (C.A.) 528, 531
> [8]. *Marquard c. La Reine* 1993 CanLII 37 (CSC), [1993] 4 R.C.S. 223
> [9]. *Dame Coulson c. Carruthers*, [1968] (C.S.) 600, 605, voir également l'application pratique de ce principe dans l'arrêt *Kansa* précité
> [10]. *Halvorson Inc. c. McLellan & Co.* 1972 CanLII 137 (CSC), [1973] R.C.S. 65, p. 74; *Kansa* précité, 31, 35;
> [11]. *Halvorson Inc.*, précité p. 74.

[74] *2842-1733 Québec Inc. c. Allstate du Canada, compagnie d'assurance,* 1998 CanLII 9739 (QC CS).

[173] Les deux experts partagent la même opinion et cela est déterminant pour le Conseil : indépendamment de l'identité de la personne à qui s'adresse le rapport des intimés et peu importe le titre ou la mission que leurs auteurs lui attribuent, les normes et règles de pratique de la profession s'appliquent de la même façon.

[174] Pour le reste, les opinions des deux experts sont difficilement réconciliables.

[175] Pour l'expert Dumont, le rapport des intimés est le résultat d'une démarche qui s'apparente plus à celle associée à un acte de consultation.

[176] À quelques occasions au cours de son témoignage, l'expert Dumont réfère à des présomptions ou à des a priori qui parfois nuisent à la valeur probante de certains arguments invoqués au soutien de ses positions et laisse voir une posture favorable à la thèse des intimés.

[177] En outre, il donne parfois, au sujet de quelques aspects du rapport des intimés, à l'exercice du jugement professionnel de ceux-ci, une étendue presque illimitée, qui affecte à certains égards, à l'objectivité de son témoignage.

[178] À certaines occasions, comme son collègue M. Leblanc, il manque de nuance et donne aux NPP de l'Ordre une portée qu'elles n'ont pas.

[179] Cela étant, ces lacunes ne justifient pas que le Conseil rejette en bloc et le rapport et le témoignage de l'expert Dumont comme lui suggère de faire l'avocat du plaignant.

[180] Pour l'expert Leblanc, c'est un rapport qui est le résultat d'une démarche associée à un acte d'évaluation.

[181] Le Conseil fait sienne cette position.

[182] Le Conseil souligne qu'à certaines occasions, l'expert Leblanc se prononce sur les normes de pratique applicables, sans parfois se questionner sur leur caractère coercitif ou non, faisant en sorte d'exprimer sur plusieurs aspects du rapport des intimés une rigidité, un manque parfois de nuance qui nuisent occasionnellement à l'objectivité de son témoignage.

[183] Cela étant, ces lacunes ne justifient pas que le Conseil rejette en bloc le rapport et le témoignage de l'expert Leblanc comme lui suggère de faire l'intimé Côté.

ANALYSE

L'évaluation des coûts de construction (chef 1a)

[184] Suivant le libellé de la plainte modifiée, le plaignant reproche aux intimés d'avoir évalué les coûts de construction du projet à 17 200 000 $ sans avoir analysé ou validé les données fournies par le propriétaire.

[185] L'expert Leblanc est formel.

[186] Dans leur rapport, les intimés écrivent « que puisque le terrain appartient déjà au promoteur, il n'y a « aucun coût lié à l'acquisition du terrain »[75].

---

[75] Pièce P-5, Cahier 1. Page 80/268.

[187] Selon lui :

> « Malgré le fait que le terrain appartient déjà à l'entreprise, celui-ci a néanmoins une valeur et un coût d'option doit être considéré dans le calcul de la rentabilité des différentes phases du projet. Rappelons que dans le projet, l'entreprise disposera d'une partie du terrain en morcelant celui-ci pour le vendre en copropriétés divises. Ne pas déduire la valeur du terrain dans l'analyse de rentabilité des différentes phases présente ainsi une distorsion importante dans le calcul de rentabilité des différentes phases »[76].

[188] Il s'agit d'une erreur fondamentale, dit-il, référant le Conseil à un courriel du 2 avril 2015 qui fait état d'investissements dans la préparation et l'aménagement du terrain, de l'ordre de plus de 700 000 $ qui ne sont pas compilés dans le rapport des intimés[77].

[189] Le travail des intimés, en amont à la conclusion suivant laquelle ils évaluent les coûts de construction du projet à 17,2 M$, ne répond pas aux normes applicables, ajoute-t-il.

[190] Sous forme de tableau[78], l'expert Leblanc fait valoir l'opinion que sous plusieurs aspects, le dossier des intimés ne contient aucune trace de vérifications et/ou de validation des montants qui lui ont été fournis par le promoteur-propriétaire.

[191] Pour certains travaux (blocs sanitaires et électriques, bâtiment d'accueil et poste d'observation et la buanderie), qui globalement se chiffrent à près de 5 000 000 $, soit environ 30% des coûts totaux du projet, il n'y a aucune soumission ni analyse.

---

76 Pièce P-17, page 8.
77 Pièce P-5, Cahier 1. Page 225/268.
78 Pièce P-17, page 9.

[192] Les intimés se sont, dit-il, contentés de reproduire à leur rapport les soumissions et/ou prévisions budgétaires du propriétaire-promoteur :

> « (…) sans aucune vérification ou validation à partir d'un guide de coûts ou d'une projection à partir des soumissions retenues. Il ne s'agit pas, dans les règles de l'art, d'une opinion motivée et ne répond à la règle 1.1 de la norme 1 des normes de pratiques professionnelles »[79].

[193] Il s'agit dit-il, d'un exercice de compilation de coûts et non pas d'un véritable travail de vérification et validation tel que requis par les règles de l'art, notamment par l'utilisation des guides de coûts disponibles.

[194] Selon l'expert Leblanc, le rapport des intimés contient *beaucoup de mots, beaucoup de verbiage.* Bien qu'il reconnaisse l'existence de plusieurs soumissions, l'expert estime qu'au final les intimés n'ont obtenu ni considéré que les montants en provenance du propriétaire-promoteur, ajoute-t-il.

[195] L'expert Dumont ne partage pas l'opinion de son collègue.

[196] Il estime qu'il y a lieu de considérer les objectifs du rapport des intimés, la démarche qu'ils proposent et le contexte du mandat.

[197] C'est un rapport qui sort de l'ordinaire.

[198] Toutes les informations nécessaires s'y retrouvent et il n'y a pas d'énormités qui y sont écrites, ajoute-t-il.

---

[79] Pièce P-17, page 10.

[199] Ce projet écrit-il :

> « (…) se fait selon une approche design-build (…). Cette approche se veut plus dynamique et oblige les promoteurs, les investisseurs et les parties prenantes au projet de construction à naviguer et à accepter une certaine part d'incertitude au niveau de différents éléments qui se clarifieront au fil de la réalisation du projet ».[80]

[200] Il invite donc le Conseil à considérer que *les particularités du projet en cause, font en sorte de justifier que les intimés aient cherché à mettre de l'emphase sur l'entourage des promoteurs dans les sections de leur rapport portant sur le promoteur et équipe de projet, le projet et les permis et processus.*

[201] Référant aux neuf éléments du tableau confectionné par l'expert Leblanc dans son rapport[81], l'expert Dumont est d'opinion, que dans la mesure où *dès l'introduction du rapport il est spécifié que la prémisse au travail des intimés est* : « (…) un budget prévisionnel proposé et que les éléments manquants seront ajoutés tout au long du projet »[82], la démarche des intimés d'utiliser les données fournies par le propriétaire-promoteur, dont de nombreux bordereaux de soumission, constituent une forme de validation adéquate.

[202] L'expert Dumont est d'opinion *que les intimés n'ont été ni insouciants ni négligents dans leur démarche menant à* évaluer les coûts de construction du projet à 17 200 000 $.

---

80 Pièce I-16, page 4.
81 Pièce P-17, pages 9 et 10.
82 Pièce I-16, page 5.

[203] Le Conseil constate que la règle 1.1 de la norme 1 à laquelle il doit référer pour les fins de l'analyse de la preuve sous le chef 1a) de la plainte modifiée est, selon le texte même des NPP coercitives.

[204] La norme est intrinsèquement liée à la définition même de l'acte d'évaluation.

[205] Elle fait état de l'obligation pour les intimés « de ne commettre aucune erreur, en plus ou en moins, ayant une portée significative sur l'évaluation. Ses services ne doivent pas être empreints d'insouciance ou de négligence. Ainsi, une série d'erreurs mineures, prises individuellement, peuvent ne pas modifier substantiellement les résultats de l'évaluation, mais collectivement induire en erreur les intéressés »[83].

[206] Le Conseil tient à rappeler ici que les obligations déontologiques applicables aux intimés dépassent largement le cadre contractuel de l'entente qu'ils ont avec leurs clients, et reposent d'abord et avant tout sur leur statut de membres de l'Ordre.

[207] En l'occurrence, l'argument de l'intimé Côté au sujet des limites apportées par les clients à l'étendue du mandat et aux choix et adaptation qu'ils ont dû faire ne peut servir de prétexte pour justifier de déroger à ce qui est l'essence de l'acte d'évaluation.

[208] Le Conseil fait sienne l'opinion de l'expert Leblanc selon laquelle le travail des intimés n'en est pas un de validation et vérification des coûts du projet, mais bien un

---

[83] Pièce P-24.

simple exercice de compilation des données, non vérifiées fournies par les promoteurs, et sans valeur ajoutée.

[209] Cette façon de faire est, suivant la preuve empreinte d'insouciance et de complaisance et ne répond pas aux standards de la profession. L'intégrité des intimés n'est d'aucune façon remise en question.

[210] Autre exemple, il est établi qu'un écart de plus de 2 000 000 $ existe entre le budget et les soumissions fournies par les promoteurs sans que les intimés ne fassent d'investigation à son sujet[84].

[211] De plus, la preuve démontre que les coûts d'acquisition du terrain et ceux de préparation et aménagement de celui-ci au montant de 784 000 $ n'ont pas été comptabilisés par les intimés, provoquant selon l'expert Leblanc, *une distorsion importante dans le calcul de rentabilité des différentes phases du projet*[85].

[212] Sur ce chef, l'opinion de l'expert Dumont repose sur une prémisse que ne peut accepter le Conseil, à l'effet qu'il faille présumer que le travail de vérification a été fait, alors que la preuve prépondérante va clairement dans la direction opposée.

[213] En conséquence, le Conseil est d'avis que sous le chef 1a) de la plainte modifiée, la preuve prépondérante démontre, de façon claire, convaincante et sans ambiguïté que les intimés ont procédé à une évaluation des coûts de construction d'un projet sans

---

84 Pièce P-5, cahier 1, page 81/268.
85 Pièce P-17.

analyser ou valider les données fournies par son propriétaire/promoteur, manquant ainsi à leurs obligations de compétence et à celle de fournir des services professionnels de qualité, contrevenant ainsi à l'article 2 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés.*

[214] Suivant cette même preuve, les intimés ont également exercé leur profession en contravention d'une norme de pratique coercitive, contrevenant ainsi à l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et que les omissions des intimés de valider et de considérer certaines informations et données concernant des éléments intrinsèques à l'exercice de leur profession qui ne peuvent pas être qualifiés d'erreurs légères ou peu significatives.

L'évaluation du boisé et de l'érablière situés en zone agricole (chefs 1b et 1c)

[215] Les chefs 1b) et 1c) concernent des actifs immobiliers situés en zone agricole et qui, dans les faits, y resteront puisqu'excluent de la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) du 16 septembre 2016 qui fait droit à la portion de la demande portant sur le lotissement pour le projet de camping en copropriété[86].

[216] Suivant le libellé du chef 1b) de la plainte modifiée, le plaignant reproche aux intimés d'avoir à l'aide de la méthode de comparaison, établi à 399 000 $ (0,20 $ / pied carré) la valeur du boisé situé dans la zone agricole permanente, et ce, sans tenir compte des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et

---

[86] Pièce P-28.

en s'appuyant principalement sur un comparable ayant fait l'objet d'une décision d'exclusion de la zone agricole.

[217] Suivant la preuve documentaire, l'actif immobilier visé au chef 1b) de la plainte modifiée concerne la valeur attribuée à une terre boisée/agricole de près de 2,0M p², soit, 18,3 hectares[87].

[218] Suivant le libellé du chef 1c) de la plainte modifiée, le plaignant reproche aux intimés d'avoir, à l'aide de la méthode de comparaison, établi à 225 000 $ (0,25 $ / pied carré) la valeur de l'érablière située dans la zone agricole permanente, et ce, sans tenir compte des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et alors que les comparables retenus représentaient des valeurs variant entre 0,02 $ à 0,11 $ / pied carré.

[219] L'érablière d'une superficie d'environ 0,9M p², soit 8.36 hectares, est située en zone agricole.

<u>Le boisé</u>

[220] L'expert Leblanc est d'accord avec la méthode de comparaison choisie par les intimés pour les fins de leurs actes d'évaluation, insistant sur le fait qu'indépendamment de la méthode et technique d'évaluation utilisée (méthode du coût, méthode du revenu

[87] Pièce P-5, Cahier 1, page 30/268.

et de comparaison (parité)), l'évaluateur doit rechercher l'usage le meilleur et le plus profitable de l'immeuble qu'il évalue.

[221] Référant au tableau des 25 transactions considérées par les intimés aux fins de comparables[88], l'expert Leblanc est d'opinion que les intimés ont, à tort, pour les fins de l'évaluation de cet élément de l'actif immobilier, utilisé plusieurs (trop) de transactions impliquant des terrains en zone non agricole, *ce faisant alors que les comparables en zone agricole se vendent entre 3¢ et 9¢/p², les intimés en arrivent à une valeur de 20¢/p²*[89], dit-il.

[222] Référant à une vente particulière portée au tableau des comparables[90], l'expert Leblanc comprend de l'analyse des intimés qu'ils ont tenu compte du potentiel de développement du boisé : « Bien que ces deux portions de terrain n'autorisent actuellement que l'exploitation agricole/forestière, il existe un potentiel de développement. En effet, le terrain est facilement accessible par l'autoroute et il est déjà desservi par des bretelles d'accès. Le terrain voisin, d'une superficie de plus de 21 millions de pieds carrés, a été acquis au coût de 17¢/p² »[91].

[223] Or, dit-il, cette affirmation des intimés ne semble pas tenir compte des décisions antérieures de la CPTAQ et du Tribunal administratif du Québec (TAQ) rendues entre

---

88 Pièce P-5, Cahier 1, page 129/268.
89 Pièce P-5, Cahier 1, page 144/268.
90 Pièce P-5, Cahier 1, page 119/268, ventes # 16.
91 Pièce P-5, Cahier 1, page 144/268.

1992 et 1998[92], qui n'ont pas donné les résultats escomptés en termes de retrait de la zone protégée.

[224] Quant à des contraventions des intimés à des normes, l'expert Leblanc, référant à la superficie utilisée pour les fins d'établissement de la valeur du boisée conclut : « Nous sommes d'opinion que l'utilisation de données provenant du propriétaire, pouvant être vérifiées, mais dont aucune corroboration n'est faite, est un élément de négligence dans le rapport »[93], en contravention, ajoute-t-il, de la règle 1.1 des NPP.

[225] Le Conseil ne partage pas ce point de vue.

[226] Selon la volumineuse preuve documentaire, l'opinion des intimés est basée sur des actes authentiques et des données probantes et documentées.

[227] Le Conseil ne dispose d'aucune preuve lui permettant de conclure à une erreur des intimés au sujet de la superficie pouvant avoir une portée significative sur l'évaluation.

[228] Dans son second rapport, l'expert Leblanc réfère d'abord le Conseil à l'élément 9 de la norme 1. Cette façon de référer au texte des NPP traduit mal leur caractère coercitif ou non.

[229] D'abord selon le texte même des NPP, ce n'est pas au niveau des normes, mais plutôt au niveau des règles que s'apprécie le caractère coercitif ou non du texte analysé.

---

92 Pièces P-29, P-30, P-31, P-32 et P-33.
93 Pièce P-17, page 13.

[230] Ainsi, référer aux éléments 9 et 12 de la norme 1 comme le fait l'expert Leblanc est incorrect.

[231] Les éléments 9 et 12 sont en lien avec la règle 1.2, laquelle n'est coercitive, que pour ce qui est du texte de l'élément 12.

[232] Au sujet de l'élément 12, l'expert Leblanc écrit que « l'évaluateur doit recourir aux méthodes reconnues en évaluation et qu'il doit s'assurer l'accès à une banque de données immobilières lui permettant de se former une opinion motivée de la valeur ».

[233] La preuve établie que les intimés ont accès à une banque de données. C'est nommément écrit dans leur rapport.

[234] Le Conseil ne dispose d'aucune preuve qui lui permette de conclure que la banque de données immobilières à laquelle les intimés ont accès n'est pas pertinente.

L'érablière

[235] L'expert Leblanc est d'accord avec la méthode de comparaison choisie par les intimés pour les fins de leur rapport d'évaluation au sujet de l'érablière.

[236] Il est acquis qu'à la date du rapport, la preuve démontre que l'érablière dont il est question au chef 1c) de la plainte modifiée est en zone agricole.

[237] Le rapport des intimés indique que leur recherche au niveau des terrains destinés à une vocation acéricole a porté sur des transactions au cours des trois dernières années,

et qu'à partir d'une base de données, huit d'entre elles ont été retenues comme pertinentes pour les fins de leur analyse comparative[94].

[238] On retrouve au rapport des intimés les fiches de ventes de ces érablières et un tableau résumé des transactions retenues[95], ainsi qu'une analyse, que l'expert Leblanc qualifie (sans explication) de sommaire[96], ainsi que leur conclusion d'établir à 0,25¢/p², soit à 625 000 $ la valeur de l'érablière.

[239] Le rapport mentionne que : « Bien que ces deux portions de terrain n'autorisent actuellement que l'exploitation agricole/forestière, il existe un potentiel de développement. En effet, le terrain est facilement accessible par l'autoroute et il est déjà desservi par des bretelles d'accès. Le terrain voisin, d'une superficie de plus de 21 millions de pieds carrés, a été acquis au coût de 0,17$/pi². Ce dernier de plus grande superficie que celle du sujet est moins facilement accessible »[97]. [Notre soulignement]

[240] L'expert Leblanc mentionne « que c'est l'élément 9 de la norme 1 qui est ici en cause ».

[241] Le Conseil réitère qu'à sa face même, l'élément 9 n'est pas une disposition coercitive du texte des NPP.

---

94 Pièce P-5, Cahier 1, page 132/268.
95 Pièce P-5, Cahier 1, pages 133 à 143/268.
96 Pièce P-24, page 8.
97 Pièce P-5, Cahier 1, page 144/268.

[242] Quant à son appréciation de l'analyse des intimés pour en arriver à leur conclusion sur la valeur de l'érablière, l'expert Leblanc est d'opinion que bien qu'on retrouve au tableau, 8 transactions de ventes de terre acéricole, les ventes au pied/carré varient entre 2¢ et 11¢, alors que les intimés dans leur conclusion l'établissent à 25¢/p², ignorant l'élément souligné par le Conseil à la citation contenue au paragraphe 239 des présentes.

[243] Référant à la vente 16[98] utilisée comme comparatif pour l'évaluation du sujet dont il était question au chef 1b) de la plainte modifiée, l'expert Leblanc est d'opinion, bien que la vente 16 n'apparaissent pas au tableau regroupant les 8 transactions[99], celle-ci fait indirectement et erronément l'appréciation des intimés, provocant un effet inflationniste sur la valeur attribuée à l'érablière, ignorant encore une fois l'élément souligné par le Conseil à la citation contenue au paragraphe 239 des présentes

[244] L'expert Dumont traite ensemble les chefs 1b) et 1c) de la plainte modifiée.

[245] D'abord l'expert estime improductive la question de l'essence des arbres que l'on retrouve sur ces éléments d'actifs immobiliers. Il faut, dit-il, considérer *à qui s'adresse le rapport et quel est à leurs yeux l'intérêt du terrain.*

[246] À cet égard, l'expert Dumont est d'opinion que la notion de « court terme » à laquelle réfèrent les NPP n'est pas définie. *Il s'agit,* ajoute-t-il, d'une expression générique qui signifie, selon sa compréhension *d'un horizon prévisible.*

---

98 Pièce P-5, Cahier 1, page 119/268, ventes # 16.
99 Pièce P-5, Cahier 1, page 142/268.

[247] Il faut parler de « changement d'usage prévisible ». Or, dans le cas qui nous occupe*, il y a des indicateurs démontrant qu'il y aura des changements dans la trame urbaine régionale liée, entre autres, à la proximité et la pression de l'étalement urbain de la grande région de Québec.*

[248] Dans un tel contexte, les intimés n'ont pas tort de considérer *qu'on peut s'attendre dans un horizon prévisible à des changements d'usages comme celui qui a été autorisé sur le terrain voisin* (vente 16).

[249] Ce faisant, *ils étaient justifiés dans leurs démarches et leurs choix en application de la méthode de comparaison de référer et considérer à titre de comparable aux transactions contenues à leur rapport.*

[250] *Que ces comparables soient ou non dans une zone agricole n'a pour l'expert Dumont aucune importance*. *L'important c'est l'opinion finale.* Parlant des intimés, il ajoute, *ils ont utilisé les données nécessaires et convenables.*

[251] Au sujet de la vente 16 *sur laquelle l'expert Leblanc a beaucoup insisté,* dit-il, l'expert Dumont estime *qu'il était correct pour les intimés de la considérer, elle n'a pas à être isolée, mais bien prise en compte dans le cadre d'une analyse complète et globale*, *comme cela a été le cas*, dit-il.

[252] Quant aux valeurs aux pieds carrés auxquelles en arrivent les intimés, l'expert Dumont est d'opinion que les intimés étaient justifiés d'arriver aux conclusions auxquelles ils en arrivent.

[253] *C'est un expert qui exprime son opinion, il a le droit de le faire, sinon on limite son droit d'exercice, c'est une obligation de moyen,* conclut-il.

[254] Le Conseil partage l'opinion de l'expert Dumont, qui contrairement à l'expert Leblanc, croit que ce grand terrain boisé (vente 16), voisin direct du sujet, situé dans le même secteur particulier entre l'autoroute et la rivière Chaudière, ne doit pas être rejeté du seul fait que la CPTAQ a autorisé un usage autre qu'agricole (usage récréatif de terrain de golf). En créant ce précédent pour ce terrain voisin et similaire au sujet, l'expert Dumont comprend que la CPTAQ définit certains critères de décisions dans le futur pouvant impacter le développement (autre qu'agricole) du secteur et du sujet.

[255] Le témoignage de l'expert du plaignant au sujet des chefs 1b) et 1c) de la plainte modifiée laisse le Conseil perplexe.

[256] Rigide, cherchant à étoffer ses prétentions, il donne à certaines dispositions des NPP un caractère coercitif qu'elles n'ont pas.

[257] Cette façon de voir les choses affecte la force probante de son témoignage au sujet de ces deux éléments d'actifs.

[258] La position de l'expert Dumont est plus nuancée et apporte un éclairage utile au Conseil au sujet des paramètres relativement larges à l'intérieur desquels s'inscrit la démarche « d'enquête » de la méthode de comparaison avec en toile de fond, l'exercice du jugement professionnel.

[259] L'étendue de la démarche telle qu'exposée à l'élément 12 de la règle 1.2 des NPP en fait état.

[260] À la lumière de la preuve documentaire analysée par le Conseil et de l'appréciation de la force probante des témoignages entendus, notamment ceux des experts, celui-ci juge que sous les chefs 1b) et 1c) le plaignant ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve de démontrer par une preuve prépondérante que les intimés ont contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

L'évaluation du bâtiment abritant le *Méchoui International* (chef 1d)

[261] Suivant le libellé de la plainte modifiée, le plaignant reproche aux intimés d'avoir utilisé, sans justification valable, une seule méthode d'évaluation pour le bâtiment *Méchoui International* soit la méthode du revenu, et d'avoir aussi fait défaut d'analyser le bail complet, de comparer les données économiques fournies par le propriétaire avec le marché et de justifier le taux de dividendes annuel sur la mise de fonds fixé à 15%.

[262] L'actif immobilier visé au chef 1d) de la plainte modifiée est un bâtiment voué à des activités de restauration et récréatives extérieures, en lien avec la présence d'une érablière située à proximité.

[263] L'expert Leblanc déplore dans son rapport que les intimés n'indiquent pas la superficie de terrain sur lequel est érigé le bâtiment.

[264] L'expert Leblanc est d'opinion que la justification des intimés pour recourir à une seule méthode d'évaluation, soit celle du revenu, est inadéquate.

[265] En d'autres termes, il n'est pas d'accord avec le passage suivant du rapport des intimés :

> « Les méthodes du coût et de la parité n'ont pas été retenues du fait de l'âge du bâtiment et de la difficulté à dater chaque composante. Concernant la méthode de parité, nous n'avons pas pu relever un nombre représentatif de ventes nous permettant de dégager des indications fiables ».[100]

[266] L'expert Leblanc écrit que « L'utilisation, sans justification valable, d'une seule méthode contrevient à l'élément 12… »[101].

[267] À l'occasion de son témoignage, il dira au Conseil que les justifications des intimés ne sont pas des circonstances qui permettent le recours à une seule méthode d'évaluation.

[268] Les intimés, soutient-il, *auraient pu apprécier la qualité du bâtiment, se renseigner sur celui-ci auprès de la ville, faire des démarches, référer au guide Marshall.* Ils sont, ajoute-t-il*, capables d'évaluer la qualité globale d'un bâtiment.*

[269] L'expert Leblanc réfère à la note de bas de page 7 des NPP pour soutenir sa position[102].

---

[100] Pièce P-5, Cahier 1, page 146/268.
[101] Pièce P-17 page 13.
[102] Pièce P-17, page 14.

[270] Or, cette note de bas de page se veut être une déclinaison d'exemples, non limitatifs, de ce que pourrait être des motifs suffisants pour ne recourir qu'à une seule méthode d'évaluation.

[271] Référant à l'élément 12 et à la note de bas de page 7 du texte des NPP, l'expert Leblanc écrit :

> « Conformément à la règle, nous concluons que l'évaluateur aurait pu, lors de relevé physique des lieux, apprécier la qualité et l'état du bâtiment afin d'estimer la dépréciation applicable à celui-ci. L'exclusion de la méthode du coût nous apparaît injustifiée. »

[272] De son côté, l'opinion de l'expert Dumont peut être résumée ainsi qui suit.

[273] Il n'y a pas de nécessité pour les intimés d'utiliser une deuxième méthode, soit celle du coût. Les intimés avaient, dit-il, des données économiques fiables et suffisantes pour soutenir leur analyse et justification, pas plus que d'avoir en main les baux complets, on peut, dit-il, *travailler avec des données partielles.*

[274] Pour l'expert Dumont, *il faut tenir compte de l'étendue de l'obligation de moyen des intimés*. Il est question ici d'un actif immobilier qui représente une valeur de 1/10 de 1%, *dans les circonstances, les intimés sont justifiés de limiter leurs recherches.*

[275] *On a un bail, c'est suffisant pour baser son opinion, d'autant qu'il est très difficile de trouver des comparables,* dit-il.

[276] D'autant, ajoute-t-il, que le rapport des intimés[103] fait état d'une validation des informations au bail, *via les états financiers de l'entreprise qui ont été consultés et quelques autres dépenses estimées selon les indications du marché.*

[277] Relativement au pourcentage de TGA retenu par les intimés, l'expert Dumont affirme que *l'opinion de l'expert du plaignant est tirée par les cheveux compte tenu du caractère minuscule de la valeur dont on parle par rapport à l'ensemble du projet.*

[278] Lorsque les intimés arrondissent à la hausse ou à la baisse des pourcentages et/ou des chiffres et/ou des résultats obtenus, ils ont le droit de le faire, ils sont dans l'exercice de leurs jugements professionnels.

[279] Enfin, dans son rapport[104], l'expert Dumont, en outre :

- Déplore que l'expert du plaignant n'ait pas tenu compte, que dans leur rapport, les intimés justifient les raisons pour lesquelles ils n'ont pas retenu la méthode du coût, « compte tenu de l'âge du bâtiment et de la difficulté à dater chaque composante », estimant qu'il s'agit là d'une justification valable pour agir ainsi, selon l'élément 12 de la norme 1 des NPP.

- Souligne l'aspect contraignant de la méthode du coût, en raison des difficultés à identifier et déprécier les différentes composantes d'un bâtiment.

---

[103] Pièce P-5, Cahier 1, page 9/268.
[104] Pièce I-16, page 9.

- Que la décision des intimés de l'exclure relève de l'exercice de leur jugement professionnel, *une décision valable et justifier dans les circonstances.*

- Que les informations fournies par le client, en l'occurrence le bail et les états financiers se doivent d'être considérés par les intimés comme valables.

[280] Le Conseil constate que l'expert Leblanc adopte une position rigide quand il impute à l'évaluateur l'obligation de faire une démonstration de tous les paramètres de la méthode d'actualisation hypothèque/mise de fonds ou encore lorsqu'il conteste la façon de faire les arrondissements. L'expert Leblanc admettra en contre-interrogatoire qu'il n'est pas toujours possible de justifier tous les paramètres de la technique d'actualisation sur le marché, comme le taux de dividendes ou même d'obtenir les baux des locataires et l'application de la technique d'actualisation pourrait être abrégée selon les cas et quand même répondre aux règles de l'art.

[281] Cette façon de voir les choses affecte également la force probante de son témoignage au sujet de cet élément d'actif.

[282] La position de l'expert Dumont est plus nuancée et mieux contextualisée.

[283] Globalement, le témoignage de l'expert Dumont apporte au Conseil l'éclairage dont il a besoin pour apprécier les démarches, réserves et affirmations contenues au rapport des intimés, notamment si on tient compte en toile de fond de l'exercice du jugement professionnel de ces derniers.

[284] Le Conseil comprend que la méthode du revenu appliquée par les intimés est abrégée en fonction du type particulier de l'immeuble en cause. Dans ce contexte les intimés ont jugé raisonnable de privilégier le bail en vigueur, pour les fins d'analyse de la valeur de cette composante immobilière de la propriété.

[285] Suivant la preuve d'expert, l'application d'une 2e méthode est généralement recherchée dans le but de corroborer ou d'appuyer la véracité d'une seule méthode.

[286] Dans le cas qui nous concerne, les intimés ont jugé que les bâtiments âgés et amalgamés du Méchoui étaient affectés de dépréciations physiques importantes, rendant la méthode du coût très imprécise, sans valeur ajoutée et superflue dans le contexte. Suivant le témoignage de l'intimé Côté, il y a aussi une absence de ventes comparables sur le marché.

[287] L'expert Leblanc n'a pas été en mesure de produire de ventes comparables pour faire valoir son point. Devant ces faits, le Conseil est d'avis qu'il ne peut considérer de fautes graves à l'égard des intimés dans l'application d'une seule méthode, même si l'application d'une 2e méthode est généralement souhaitable pour les fins d'une présentation plus étoffée.

[288] À la lumière de la preuve documentaire analysée par le Conseil et de l'appréciation de la force probante des témoignages entendus, notamment les experts, celui-ci juge que sous le chef 1d) de la plainte modifiée, le plaignant ne s'est pas déchargé de son fardeau

de preuve de démontrer par une preuve prépondérante que les intimés ont contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

<u>L'évaluation du camping International</u> (chef 1e)

[289] Suivant le libellé de la plainte modifiée, sous le chef 1e), le plaignant reproche aux intimés d'avoir, à l'aide de la méthode de comparaison, établi à 24 140 000 $ la valeur de la partie de l'immeuble voué au projet de lotissement du *camping international* sur la base des données de préventes fournies par leur client, sans obtenir les documents signés confirmant de telles préventes, sans actualisation, sans appliquer une autre méthode d'évaluation et alors que de telles ventes n'étaient pas permises à ce moment en raison des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.*

[290] Cet actif immobilier concerne la partie de l'immeuble voué à un projet de lotissement et à la construction, en quatre (4) phases, d'un futur terrain de camping haut de gamme (en copropriété), aménagé sur un terrain d'un peu plus de 4 M/p² ou 37,6 hectares.

[291] Il est établi que ce n'est que le 16 septembre 2016, soit environ 15 mois après l'envoi aux parties intéressées du rapport des intimés, que la CPTAQ fait partiellement droit à la demande des promoteurs et autorise le lotissement au moyen d'actes d'aliénation d'environ 380 emplacements compris à l'intérieur d'une superficie

approximative de 17 hectares, refusant l'autorisation demandée au-delà de cette superficie, alors que la demande visait 46.6 hectares[105].

[292] La position de l'expert Dumont peut être résumée ainsi :

[293] Dans cette partie de leur rapport, les intimés n'ont pas à reproduire à nouveau les réserves et les hypothèses sur lesquelles repose leur travail, qui, dit-il, est de formuler une opinion sur la valeur potentielle de cet élément d'actif. *Les hypothèses sont expliquées au début du rapport lequel,* souligne-t-il*, il s'adresse à des personnes directement intéressées et impliquées dans le projet.*

[294] En outre, il était indiqué au début du rapport que le terrain n'était pas encore dézoné, compte tenu du contexte, il considère que cela est suffisant.

[295] Au sujet des données utilisées par les intimés pour en arriver à leurs conclusions, il ne partage pas l'opinion de l'expert du plaignant voulant qu'*ils aient utilisé les seules informations en provenance du client sans les valider et vérifier*.

[296] L'expert Dumont écrit :

> 62. Le rapport des intimés fait pourtant état de leurs recherches approfondies sur des projets plus ou moins similaires ainsi que des dimensions et formes individuelles des terrains en question, des quantités et superficies, et d'une carte de localisation des terrains vendus à la date en question. Une grille détaillée au niveau des prix de chacun des terrains en cause a été produite.
>
> 63. Les indicateurs sont analysés et croisés en fonction de plusieurs variables, comme celles du temps, de la superficie, de la localisation, etc.[106]

---

[105] Pièce I-02.
[106] Pièce I-16, page 13.

[297] L'expert Dumont est d'opinion qu'il faut considérer le contexte et qu'il s'agit d'un projet de développement unique et rare, ce que ne fait pas l'expert du plaignant.

[298] *C'est un actif qui n'est pas évaluable de façon normale,* dit-il.

[299] Les intimés sont justifiés d'utiliser les promesses d'achat fournies par le client *pour établir la valeur du sujet*.

[300] *Il s'agit de données qui sont là; il n'y a pas de meilleurs documents, on a déjà un marché sur papier de 89 ventes pour la première phase du projet, alors qu'on n'a aucune vente pour ce type d'actif,* dit-il.

[301] Les intimés sont justifiés de considérer que les documents et tableaux fournis par le client sont des informations fiables et véridiques.

[302] Il est évident pour l'expert Dumont que l'objectif du client est « de prendre une décision éclairée en fonction des informations connues à l'époque et dont ils sont les fournisseurs (…) l'existence de ces documents renforce par le fait même la probabilité de la réalisation du projet »[107].

[303] Au sujet de la méthode de l'actualisation de la valeur dans le cadre d'une méthode de lotissement et de la nécessité dans ce cadre d'effectuer une autre approche pour corroborer la première, l'expert Dumont est d'opinion que[108] :

---

[107] Pièce I-16, page 13.
[108] Pièce I-16, page 14.

- Puisque la méthode de lotissement vise à établir la valeur marchande d'un terrain à développer au temps zéro, c'est-à-dire avant que le développement n'ait lieu, elle est inapplicable.

- Le mandat des intimés était d'étudier et de présenter les possibilités de rentabilité d'une opération qui était déjà en cours. « C'est une valeur marchande potentielle qui a été sollicitée du client et non une valeur marchande actuelle ».

[304] Les intimés, dit-il, *ont répondu à ce qui leur était demandé.* Ils ont, ajoute-t-il, *une obligation de moyen et jouissent d'une indépendance professionnelle. Que l'expert Leblanc parle d'une erreur de 5 000 000 $ n'y change rien, la méthode de lotissement n'avait pas à être faite.*

[305] L'expert Leblanc formule plusieurs reproches à l'encontre de la démarche et du rapport des intimés, dont l'absence de réserve extraordinaire au rapport qui avertit le lecteur que la réalisation du projet et l'indication de valeur sont conditionnelles à l'obtention des autorisations de la CPTAQ.

[306] Il relève que les intimés admettent ne pas avoir consulté les ententes de prévente conclues avec des acheteurs et/ou initiés au projet. En ce faisant, les intimés établissent une valeur à l'actif immobilier sur des données de prévente fournies par son client sans obtenir les documents signés confirmant de telles préventes.

[307] Dans son rapport du 8 février 2021[109], l'expert Leblanc référant aux dispositions du 3e paragraphe, de la description de la méthode de comparaison contenue aux NPP (élément 12, de la règle 1.2), conclut que les intimés y ont contrevenu.

[308] Sa logique est la suivante : dans la mesure où il y a peu de projets comme celui qu'ils évaluent, et qu'ils n'ont utilisé que les données brutes des ententes de préventes fournies par le propriétaire, en application de l'élément 12, ils auraient dû « réaliser une méthode de comparaisons traditionnelles, en utilisant d'autres terrains de camping en copropriétés divises et en effectuant les réajustements nécessaires »[110].

[309] L'expert Leblanc ne remet pas en question le choix de la méthode d'évaluation, *mais la façon dont les intimés l'ont appliqué*[111]*.*

[310] Référant au concept particulier du projet de camping en copropriété à l'étude, l'expert Leblanc relève que lorsque les intimés écrivent en caractère gras dans leurs rapports qu'«il est important de mentionner que les actes de vente n'ont pas été consultés»[112], cela signifie *qu'ils se sont contentés des données brutes fournies par le promoteur sans autre démarche de vérification ou de validation.*

[311] Il n'y a pas, dit-il, d'analyse poussée. On parle de terrains vendus, mais, compte tenu de l'étape où nous en sommes, référant au fait que l'autorisation de lotissement n'est

---

109 Pièce P-24, page 19.
110 Id.
111 Pièce P-5, Cahier 1, pages 150 et ss/268.
112 Pièce P-5, Cahier 1, page 153/268.

pas encore obtenue, les intimés ont limité leur analyse au seul tableau des ventes fournies par le client.

[312] Partant du principe que la valeur d'un dollar évolue et que la réalisation du projet de lotissement est prévue en phases sur quatre années, les intimés se devaient d'actualiser les revenus en provenance des prix de vente présumés des terrains.

[313] En utilisant le taux d'actualisation de 10% retenu par les intimés au sujet d'autres éléments d'actifs du projet, l'expert Leblanc évalue à 5 000 000 $ la surestimation de la valeur des terrains établis par les intimés.

[314] Le Conseil constate que la règle 1.1 de la norme 1 à laquelle il doit référer pour les fins de l'analyse de la preuve sous le chef 1e) de la plainte modifiée est, selon le texte même des NPP coercitives.

[315] La norme est intrinsèquement liée à la définition même de l'acte d'évaluation.

[316] Elle fait état de l'obligation pour les intimés « de ne commettre aucune erreur, en plus ou en moins, ayant une portée significative sur l'évaluation. Ses services ne doivent pas être empreints d'insouciance ou de négligence. Ainsi, une série d'erreurs mineures, prises individuellement, peuvent ne pas modifier substantiellement les résultats de la consultation, mais collectivement induire en erreur les intéressés »[113].

---

[113] Pièce P-24.

[317] Le Conseil tient à réitérer que les obligations déontologiques imposées aux intimés dépassent largement le cadre contractuel de l'entente qu'ils ont avec leurs clients, et reposent d'abord et avant tout sur leur statut de membres de l'Ordre.

[318] Le Conseil relève que l'actif décrit au chef 1e) constitue l'élément central du projet et du rapport des intimés.

[319] Cette façon de faire des intimés est, suivant la preuve prépondérante, empreinte d'insouciance et de complaisance et ne répond pas aux standards de la profession.

[320] La preuve démontre que les intimés ont basé leurs analyses sur des données qui se limitent à des listes de prévente, sans demander à en avoir des copies pour les consulter et les analyser, alors qu'au moment de l'émission du rapport, aucune vente de terrains individuels ne pouvait s'effectuer parce que non autorisée par la CPTAQ.

[321] Le Conseil estime que les intimés ont fait preuve de négligence et d'un laxisme important, quand dans les faits, leur conclusion de valeur de 24,1M$, est fondée sur une compilation rudimentaire des prix en prévente sans avoir vérifié ou même échantillonné le contenu et les considérations des prix en prévente.

[322] L'absence d'analyse engendre un flou important et l'expert Dumont n'a pas été en mesure d'éclairer davantage le Conseil sur ces aspects. Ainsi comment estimer la valeur des actifs à 24,1M$ à partir de la simple compilation des offres d'achat, si l'on ne sait même pas ce qui est inclus dans le prix payé par un acheteur type. D'ailleurs, en l'absence de vérifications et d'analyses des constituants de prix, les intimés ajoutent

subséquemment, la valeur de l'usine de traitement des eaux, la salle communautaire et éventuellement le poste d'accueil, basé sur les dires du propriétaire, sans aucune démonstration, présumant ainsi qu'il s'agit d'actifs distincts de la copropriété, qui ne sont pas compris dans le prix en prévente.

[323] Suivant la preuve, les intimés n'ont pas traité ni reporté comme condition extraordinaire, le fait qu'à la date d'évaluation, il n'est pas possible de réaliser un morcellement en copropriété divise, du fait que la CPTAQ n'avait pas autorisé le morcellement du site.

[324] La preuve prépondérante est à l'effet que cette information factuelle et publique est vitale dans l'énoncé de la valeur de l'immeuble qui est conditionnelle et potentielle seulement.

[325] En outre, il a été démontré que l'intimé Côté a autorisé et signé une lettre de transfert de responsabilité de son rapport d'évaluation à l'attention d'un prêteur pour les fins d'un financement, en date du 16 septembre 2015[114], et que la C.P.T.A.Q a finalement autorisé le morcellement seulement 1 an plus tard, soit précisément le 16 septembre 2016.

[326] La preuve démontre également que les intimés omettent de procéder à une actualisation des revenus et dépenses alors que le projet s'échelonne sur plusieurs

---

[114] Pièce P-5, Cahier 1, page 268/268.

années. L'effet de l'absence d'actualisation se traduit par une surestimation significative de la valeur de l'immeuble.

[327] Le Conseil relève que les intimés présentent un tableau sommaire des valeurs[115], identifié comme étant la valeur totale du projet à la date de l'évaluation au montant arrondie de 24,14M$, même si le lotissement n'est pas autorisé par la CPTAQ.

[328] De plus, la preuve prépondérante est à l'effet que ce montant représente l'addition des 4 phases projetées sur plusieurs années, comprenant la compilation des prix des vendus et des invendus, le tout est additionné en dollars courants.

[329] Comme il s'agit de montants projetés dans le futur, il est établi que les règles sur le plan financier veulent que ces sommes soient actualisées, pour tenir compte des risques et d'un résultat en dollars constants, à la date de l'évaluation.

[330] En réponse à cette omission, l'intimé Côté et même l'expert Dumont ont souligné, sans conviction, que les écarts ne seraient pas représentatifs et le fait d'actualiser ou non était laissé au bon jugement de l'évaluateur.

[331] En contrepartie, l'expert Leblanc a démontré que l'omission d'actualiser ces sommes représentait un montant actualisé de 5M$, à la date de l'évaluation.

[332] Au surplus, le résultat de 24,14M$ est reporté à la fin du rapport, avec les autres résultats, au chapitre « indications de valeurs ». L'intimé Côté admettra qu'on y retrouve

---

[115] Pièce P-5, Cahier 1, page 164/268.

des montants inscrits en valeur actuelle ou en valeur future. Le montant global résultant de l'addition des différentes valeurs (actuelles et futures) qui totalise 27,3M$, est donc une valeur incohérente à sa face même.

[333] Le Conseil se range derrière la preuve de l'expert Leblanc, non pas du seul fait que l'écart est de 5M$, mais aussi sur la base des principes élémentaires de la finance immobilière et les règles de l'art en matière d'évaluation qui sont aussi supportées par les NPP à l'élément 12 B) sur la méthode du revenu et les techniques d'actualisation.

[334] En conséquence, le Conseil est d'avis que sous le chef 1e) de la plainte modifiée, la preuve prépondérante démontre, de façon claire, convaincante que les intimés à l'aide de la méthode du revenu ont établi la valeur de la partie de l'immeuble voué au projet de lotissement du *Camping international* sur la seule base des données de préventes fournies par leur client, sans obtenir les documents signés confirmant de telles préventes, sans actualisation, sans appliquer une autre méthode d'évaluation et alors que de telles ventes n'étaient pas permises à ce moment en raison des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles,* et ce, en contravention de l'article 2 *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.*

[335] Suivant cette même preuve, les intimés ont également exercé leur profession en contravention d'une norme de pratique coercitive, contrevenant ainsi à l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et que les omissions des intimés portent sur des éléments intrinsèques à l'exercice de leur profession, qui ne peuvent être qualifiées d'erreurs légères ou peu significatives.

<u>L'évaluation de l'usine de traitement des eaux usées et de la salle communautaire</u>

(chef 1f)

[336] Suivant le libellé de la plainte modifiée, sous le chef 1 f), le plaignant reproche aux intimés d'avoir, à l'aide de la méthode du revenu, établi à 1 510 000 $ la valeur de l'usine de traitement des eaux usées et à 560 000 $ la valeur de la salle communautaire alors qu'il s'agit d'actifs qui seront ultérieurement cédés aux copropriétaires sous forme de quote-part des parties communes, faisant ainsi défaut de tenir compte des démembrements et des modalités du droit de propriété. À noter que le poste d'accueil sera ajouté selon les mêmes principes, mais n'est pas inclus dans la valeur.

[337] L'expert Leblanc souligne d'abord que dans leur rapport les intimés utilisent la méthode du revenu, et indiquent que la valeur économique sera fondée sur les revenus provenant des frais communs qui seront payés par les copropriétaires, sous la forme d'un loyer de base, « Les dépenses qui seront assumées directement par le propriétaire quant aux taxes foncières, à l'énergie, aux assurances du bâtiment et à l'entretien, seront facturées à chacun des utilisateurs d'après les montants réels, et ce, à la fin de chaque année »[116].

[338] Référant aux éléments 1, 8 et 9 de la règle 1.2 de la norme 1 des NPP, l'expert Leblanc est d'opinion que :

---

[116] Pièce P-5, Cahier 1, page 165/268.

> « Les frais communs d'une copropriété ne peuvent pas être considérés comme des revenus de location. En évaluant ces bâtiments sur la base des revenus provenant des frais communs, l'évaluateur n'a pas tenu compte du démembrement de la propriété, du contrat régissant la copropriété et des droits réels détenus par les copropriétaires. En d'autres termes, tel que le rapport est présenté, l'évaluateur base la valeur d'une partie de A sur des immeubles qui ne lui appartiendront que partiellement au terme du projet. Nous concluons donc que l'ensemble de la méthodologie employée pour évaluer ces bâtiments est erronée ».[117]

[339] Quant à la salle communautaire, les intimés écrivent dans leur rapport que :

> « La valeur attribuée à la salle communautaire (« Club house ») découle des frais de copropriété assumés uniquement par les 371 copropriétaires du terrain de camping. (…) (et devraient être de 160$ annuellement. Il est important de noter que les frais de copropriété mentionnés correspondent uniquement au loyer de base. Les dépenses qui seront assumées directement par le propriétaire quant aux taxes foncières, à l'énergie, aux assurances du bâtiment, et à l'entretien seront refacturées à chacun des utilisateurs d'après les montants réels, et ce, à la fin de chaque année ».[118]

[340] En appliquant un TGA de 10% au revenu net effectif, les intimés concluent à une valeur de 560 000 $ pour la salle communautaire[119].

[341] Quant au « bâtiment d'accueil et poste d'observation », les intimés écrivent :

> « La valeur qu'on attribue au bâtiment d'accueil et poste d'observation découle des droits de passage des visiteurs et des passants. La valeur sera donc liée à l'achalandage. Le bâtiment sera construit uniquement à la phase 3. Ainsi, nous n'accorderons aucune valeur à ce bâtiment à la phase 1 et 1,5. Pour les années subséquentes, nous ne pouvons pas encore calculer la valeur puisque nous ne connaissons pas l'achalandage. Cette analyse pourra être faite, un certain temps après la construction.
>
> La valeur considérée sera donc nulle pour le moment. »[120]

---

117 Pièce P-17, page 25.
118 Pièce P-5, Cahier 1, page 167/268.
119 Pièce P-5, Cahier 1, page 168/268.
120 Pièce P-5, Cahier 1, page 169/268.

[342] L'expert Leblanc y voit là des erreurs et omissions. Il écrit: « (…) Dans le rapport à l'étude, il est mentionné à la page 146 que ce bâtiment ne peut être évalué à la date de l'évaluation, car sa valeur sera tributaire des recettes des droits de passages des visiteurs et passants. Encore une fois, les éléments #1, 8 et 9 sont en cause. Les revenus des visiteurs et des passants ne seront pas attribuables spécifiquement au bâtiment d'accueil, mais à l'ensemble du site »[121].

[343] Or, notons que suivant le texte de NPP les éléments 1, 8 et 9 de la norme 1.2 ne sont pas des règles coercitives.

[344] L'opinion de l'expert Dumont peut être résumée ainsi :

[345] Les intimés tiennent compte dans leur rapport des démembrements et des modalités du droit de propriété.

[346] Ils en traitent, dit-il, dans l'introduction de leur rapport lorsqu'ils écrivent :

> « Le quatrième élément consiste en une usine de traitement des eaux usées et de l'eau potable. Celle-ci sera construite dès la première phase du projet du Camping International. Elle sera utilisée par Méchoui International, ainsi que par les occupants du camping. La valeur de l'investissement sera justifiée d'après les frais de copropriété payés par les différents utilisateurs.
>
> Le cinquième élément est la salle commune aussi nommée « Club house ». Celle-ci sera uniquement utilisée par les occupants du camping et sera construite dès la première phase de projet. La valeur retenue au présent dossier découlera aussi des frais de copropriétés versés par les utilisateurs ».[122]

---

[121] Pièce P-17, page 25.
[122] Pièce P-3, pages 21 et 22 du Rapport des intimés.

[347] Parlant de l'usine de traitement des eaux usées et de l'eau potable ainsi que de la salle commune, il en est également question à la page 47[123] de leur rapport en ces termes :

> « Cette usine sera utilisée par Méchoui International ainsi que par les occupants des terrains de camping, au moyen de frais de copropriété. Elle demeurera toutefois la propriété de Gestion A. (…)
>
> Au centre de l'ensemble du terrain de camping, sera aménagé un « club house (…). Celui-ci sera considéré comme un bâtiment à usage commun, puisqu'il sera utilisé par tous les occupants de Camping International. Cette installation demeurera toutefois la propriété de gestion A. Les copropriétaires devront payer des frais de copropriété pour l'utilisation de cette installation. (…)».

[348] Si les choses ont changé après le rapport des intimés, on ne peut pas leur reprocher, écrit l'expert Dumont :

> « 80. Il est possible que ces hypothèses de départ aient changées entre le moment de la signature du rapport (2015) et la livraison du projet, et particulièrement, à la date de la lecture des faits par Leblanc (2018). Les intimés ont toutefois travaillé avec des hypothèses clairement identifiées à plusieurs reprises dans leur rapport ».[124]

[349] Le Conseil constate que les intimés dans leur rapport avancent des scénarios où l'on confond des frais de copropriétés avec des frais de loyers, qui suggèrent qu'après la production du rapport, les choses ont évolué au sujet de ces actifs. Cette problématique dans leur analyse nous ramène au flou qui est laissé par l'impossibilité de vérifier tous les considérants des prix en prévente. La question est la même, à savoir, qu'est ce qui est inclus dans le prix payé par un copropriétaire, qui prendra éventuellement possession de sa partie privative et d'une quote-part dans les parties communes? Dans le cas

---

[123] Pièce P-3.
[124] Pièce I-16, page 80.

présent est-ce que l'usine de traitement des eaux ou encore le pavillon, ou éventuellement le poste d'accueil sont inclus dans les parties communes de la copropriété ou devront être payés séparément et en sus des prix de prévente?

[350] Ni l'intimé Côté ou encore l'expert Dumont, n'ont apporté d'éclairage sur les droits de la copropriété en cause, pour un acheteur type. L'intimé Côté se défend du fait qu'a l'étape du projet et à la date de l'évaluation, les droits de propriété ne sont pas bien définis ni enregistrés. Il se contente d'indiquer que son évaluation reflète la position du propriétaire sur ces composantes qui doivent être évaluées séparément.

[351] Le Conseil réitère que les intimés ont fait preuve de négligence en ne vérifiant pas tous les considérants des prix des offres d'achat, tel que plus amplement décrit au chef d'infraction précédent.

[352] Même si tous les tenants et aboutissants de la copropriété ne sont pas définis dans un acte de copropriété à la date de l'évaluation, chacun des acheteurs qui se sont commis en prévente a anticipé certains droits de propriété sur une partie privative (terrain aménagé pour VR) et aussi sur l'inclusion de divers aménagements dans les parties communes (parcs, rues, aqueduc, égout, etc.).

[353] Le problème au centre de ces tergiversations est que les intimés n'ont pas effectué de vérifications préalables pour bien interpréter le démembrement des droits de propriété dans le cas présent.

[354] Bien que l'élément 8, de la norme 1,2, n'est pas une règle coercitive, celle-ci indique, entre autres, que « l'évaluateur doit tenir compte des restrictions au droit de propriété découlant des lois, règlements et des conventions contractuelles entre individus ».

[355] Dans le cas présent, la convention contractuelle entre individus découle directement des considérations de prix et de contenu des offres d'achat en prévente, mais ceux-ci n'ont pas été vérifiées ni analysées, ce qui révèle encore de l'avis du Conseil, de la négligence et du laxisme.

[356] Il est prévisible pour un acheteur d'anticiper des frais de copropriétés pour l'entretien ou même des contributions au fonds de prévoyance pour le remplacement éventuel des composants des parties communes.

[357] Toutefois, le Conseil demeure sceptique sur le fait que des acheteurs aient déposé des offres d'achat en prévision de payer, en sus des frais de copropriétés pour les parties communes, des parts de loyers pour l'usine de traitement des eaux ou encore pour le pavillon et même éventuellement pour le poste d'accueil.

[358] Le cas échéant les intimés se devaient de vérifier la teneur des offres d'achat afin d'apporter toutes les précisions nécessaires sur le partage des droits de propriété, le tout pour éviter les omissions ou les duplicités dans son analyse des valeurs.

[359] Tel que présenté par les intimés, la valeur de l'usine de traitement des eaux et le pavillon sont donc mesurés par une méthode du revenu abrégée, en actualisant le revenu net provenant des loyers hypothétiques dérivés des frais de copropriété moins un partage des dépenses respectives, le tout actualisé en fonction d'un TGA de 10%. Ce scénario hypothétique n'est pas démontré et n'est pas crédible dans les circonstances.

[360] Tel qu'amplement décrit, avancer des scénarios ou des hypothèses sans avoir effectué des vérifications diligentes ou avoir en main les documents pertinents relèvent d'un laxisme et de négligences de la part des intimés.

[361] En conséquence, le Conseil est d'avis que sous le chef 1f) de la plainte modifiée, la preuve prépondérante démontre, de façon claire, convaincante que les intimés, à l'aide de la méthode du revenu, ont établi la valeur de deux actifs immobiliers en faisant défaut de tenir compte des démembrements et des modalités du droit de propriété les concernant, contrevenant ainsi à l'article 2 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.*

[362] Suivant cette même preuve, les intimés ont également exercé leur profession en contravention de l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et que les omissions des intimés portent sur des éléments intrinsèques à l'exercice de leur profession, qui ne peuvent être qualifiées d'erreurs légères ou peu significatives.

Chef 1g) : L'évaluation de la tour de télécommunication

[363] Suivant le libellé de la plainte modifiée, sous le chef 1g) le plaignant reproche aux intimés d'avoir à l'aide de la méthode du revenu, établi à 100 000 $ la valeur de la tour de télécommunication sans tenir compte des dépenses d'exploitation, sans réserve pour mauvaise créance et sans justifier le taux global d'actualisation retenu.

[364] Il est acquis que la tour de communication appartient à un diffuseur qui depuis 2009 loue le terrain sur lequel elle est érigée. Il s'agit d'un bail de 10 ans, assorti de deux (2) options de renouvellement de 10 ans aux mêmes conditions.

[365] On réfère donc à un bail à long terme, avec options de renouvellement.

[366] En appliquant un TGA de 10% au revenu de location net annuel, les intimés établissent à 100 000$ la valeur retenue de la tour de communication[125].

[367] L'expert Leblanc déplore que les intimés ne considèrent dans leur rapport « aucune dépense d'exploitation, comme la portion des taxes foncières et des frais de gestion. (…) ni réserve pour mauvaise créance »[126].

[368] Il n'y a aucune justification quant au choix d'un TGA à 10%, dit-il.

[369] Référant au passage suivant du rapport des intimés : « Aucune vente comparable ne nous a permis de dégager un TGA pour une tour de communication. Ainsi, nous nous

---

[125] Pièce P-5, Cahier 1, page 170/268.
[126] Pièce P-17, page 26.

sommes basés sur nos connaissances du marché. Dans le cadre de la présente étude, nous considérons un TGA à 10% que nous jugeons raisonnable considérant le risque lié à cet actif »[127], l'expert Leblanc conclut à l'absence de justification du choix de TGA de la part des intimés.

[370] L'opinion de l'expert Dumont peut être résumée ainsi :

[371] Pour cet élément de l'actif immobilier qui a été évalué, le travail des intimés consiste à se prononcer sur la valeur de l'espace occupé par cette tour de communication.

[372] Les termes et conditions sécuritaires du bail reflètent l'importance de l'investissement et la qualité du locataire.

[373] La période initiale de location de 10 ans, assortie de droit de prolongation pour deux périodes supplémentaires de dix ans, traduit la pérennité du bail, au point où les intimés étaient justifiés « de ne pas établir de mauvaise créance, ni autres dépenses du propriétaire du fonds de terrain. Il en va de même pour les frais de gestion qui sont inexistants dans le cas présent »[128].

[374] L'expert Dumont écrit :

> « 87. La prétention de Leblanc d'attribuer de l'inoccupation et des frais de taxes foncières ou de réserve à la démarche est inappropriée. On ne peut reprocher aux intimés d'avoir fait les efforts d'analyse nécessaires puisque ceux-ci dépassent

---

[127] Pièce P-5, Cahier 1, page 170/268.
[128] Pièce I-16, page 17.

> largement toute l'attention qu'un acheteur ou qu'un investisseur accorde à un tel élément d'actif dans le cadre d'une valeur qui est relativement négligeable. »[129]

[375] Encore une fois, le Conseil constate que l'expert Leblanc adopte une position rigide qui n'éclaire pas le Conseil.

[376] Cette façon d'exprimer son insatisfaction par rapport au libellé d'un extrait du rapport des intimés impacte négativement la force probante de son témoignage au sujet de cet élément d'actif.

[377] La position de l'expert Dumont est plus nuancée et contextualisée.

[378] Globalement, le témoignage de l'expert Dumont apporte un éclairage significatif au Conseil sur le caractère adéquat des choix et affirmations des intimés, notamment si on tient compte en toile de fond, de l'exercice du jugement professionnel de ces derniers.

[379] À la lumière de la preuve documentaire analysée par le Conseil et de l'appréciation de la force probante des témoignages entendus, notamment ceux des experts, celui-ci juge que sous le chef 1g) de la plainte modifiée, le plaignant ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve de démontrer par une preuve prépondérante que les intimés ont contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

---

[129] Pièce I-16, page 17.

Chef 1i) : Défaut de tenir compte des limites de ses aptitudes, connaissances, expérience et moyens

[380] Suivant le libellé de la plainte modifiée, sous le chef 1i), le plaignant reproche aux intimés d'avoir fait défaut de tenir compte des limites de leurs aptitudes, de leurs connaissances, de leurs expériences ainsi que des moyens dont il dispose dans l'exercice de leur profession au sujet du rapport dont il a été préalablement question.

[381] Le Conseil conclut à la culpabilité des intimés au sujet des chefs 1a), 1e) et 1f) de la plainte modifiée qui portent sur la façon dont les intimés s'y sont pris pour réaliser leur rapport d'évaluation, sur la forme et sur le fond, pour conclure à des valeurs ou encore sur les faits d'avoir compilé plutôt que vérifiés des coûts de construction.

[382] La preuve démontre aussi qu'au niveau de la démarche d'évaluation des coûts de construction, celle entourant l'évaluation du camping et aussi les ajouts mal fondés de l'usine de traitement des eaux et le pavillon, les intimés ont manqué à leurs obligations de compétence et à celle de fournir des services professionnels de qualité.

[383] Ce manque de rigueur et ce laxisme ont produit des écarts de valeur significative comme l'a démontré la preuve au sujet des chefs 1a) 1e) et 1f) de la plainte modifiée.

[384] Le Conseil juge que globalement, les faits mis en preuve établissent que, sous le chef 1i), les intimés ont aussi contrevenu à l'article 5 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés.*

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT :

SOUS LE CHEF 1a)

[385] **DÉCLARE** les intimés coupables d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

[386] **PRONONCE** une suspension conditionnelle des procédures quant au renvoi à l'article 2 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

SOUS LE CHEF 1b)

[387] **ACQUITTE** les intimés d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

SOUS LE CHEF 1c)

[388] **ACQUITTE** les intimés d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

SOUS LE CHEF 1d)

[389] **ACQUITTE** les intimés d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

SOUS LE CHEF 1e)

[390] **DÉCLARE** les intimés coupables d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

[391] **PRONONCE** une suspension conditionnelle des procédures quant au renvoi à l'article 2 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

SOUS LE CHEF 1f)

[392] **DÉCLARE** les intimés coupables d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

[393] **PRONONCE** une suspension conditionnelle des procédures quant au renvoi à l'article 2 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

SOUS LE CHEF 1g)

[394] **ACQUITTE** les intimés d'avoir contrevenu aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec.*

SOUS LE CHEF 1i)

[395] **DÉCLARE** les intimés coupables d'avoir contrevenu à l'article 5 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[396] **DEMANDE** à la secrétaire du Conseil de discipline de convoquer les parties dans les meilleurs délais à une audience afin de les entendre et de statuer sur les sanctions à imposer aux intimés.

Daniel Y. Lord
Original signé électroniquement

Me DANIEL Y. LORD
Président

Mélanie Laplante
Original signé électroniquement

Mme MÉLANIE LAPLANTE, É.A.
Membre

Jean Trudel
Original signé électroniquement

M. JEAN TRUDEL, É.A.
Membre

Me François Montfils
Avocat du plaignant

Mme Manon Levert et
M. Christian-Pierre Côté
Intimés (agissant personnellement)

Dates d'audience : 29 et 30 novembre et 2 et 3 décembre 2021
20, 21 janvier et 7 février 2022