

CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2021-078

DATE :

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

KATHLYNE PELLETIER, É.A., en sa qualité de syndique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Plaignante

c.

ANDRÉ COUTURE

Intimé

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

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

APERÇU

[1] André Couture (l'intimé) prépare et signe un rapport d'évaluation résidentielle sans respecter les règles de l'art et les normes généralement reconnues dans l'exercice de la profession.

[2] Kathlyne Pelletier (la plaignante), syndique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre), dépose une plainte disciplinaire à l'égard de l'intimé le 8 mars 2021.

[3] La plaignante expose avoir eu l'opportunité de discuter du présent dossier avec l'intimé puis de conclure une entente comportant un plaidoyer de culpabilité suivi d'une recommandation conjointe sur sanction.

[4] L'intimé dépose un plaidoyer de culpabilité signé le 25 mai 2021 concernant l'unique chef de la plainte.

[5] Les parties déposent ensuite deux documents. L'un intitulé *Admissions faites par les parties – audition sur culpabilité et sanction*, et l'autre intitulé *Recommandation commune des parties quant à la sanction*.

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

PLAINTE

[7] La plainte est ainsi libellée :

A. CONTRAVENTION AUX NORMES DE PRATIQUE PROFESSIONNELLES (NPP)

1. À Montréal, le ou vers le 26 octobre 2015, dans le cadre de l'exécution d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande d'une copropriété divise résidentielle à des fins d'un partage de patrimoine familial, l'intimé, alors membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, n'a pas respecté les règles de l'art et les normes généralement reconnues dans l'exercice de la profession, notamment en ce qu'il :

- a) a erré dans l'application de la méthode de comparaison (Norme 1, règle 1.2, élément 12c));
- b) a, dans son rapport :
 - i. cumulé de multiple erreurs dans la description dudit immeuble (Norme 1, règle 1.1);
 - ii. inclus une attestation erronée (Norme 2, règle 2.3, élément12);

contrevenant ainsi à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, RLRQ c. C-26, r. 123 tel qu'en vigueur à l'époque des faits, et à l'article 59.2 du *Code des professions*, RLRQ c. C-26.

[Transcription textuelle]

RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[8] Les parties recommandent au Conseil d'imposer à l'intimé une amende de 5 000 \$ et de le condamner au paiement de la somme de 5 464,75 \$ représentant les déboursés incluant les frais d'expert. De plus, les parties demandent au Conseil d'accorder à l'intimé un délai de six mois pour lui permettre d'acquitter le montant total de l'amende et des déboursés par mensualités de 2 000 \$ pendant les cinq premiers mois, puis d'acquitter le solde au sixième mois.

QUESTION EN LITIGE

[9] La sanction recommandée conjointement par les parties est-elle susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou est-elle contraire à l'intérêt public?

[10] Pour les motifs qui suivent, le Conseil, après avoir délibéré, donne suite à la recommandation conjointe sur sanction et accorde à l'intimé le délai demandé.

CONTEXTE

[11] À l'audition, la plaignante, avec le consentement de l'intimé, dépose une preuve documentaire¹ comportant notamment le rapport de l'expert M. Mathieu L'Écuyer, ainsi qu'un document intitulé *Admissions faites par les parties – Audition sur culpabilité et sanction* pour valoir témoignage. En sus de cette preuve, l'intimé témoigne.

[12] De l'ensemble de cette preuve, le Conseil décrit le contexte comme suit.

[13] L'intimé est inscrit au tableau de l'Ordre du 12 avril 1984 jusqu'au 13 janvier 2016, date à laquelle il prend sa retraite.

[14] Au moment des événements, il exerce sa profession au sein d'Eximmo Montréal, firme comptant plusieurs évaluateurs.

[15] À l'automne 2015, une étude d'avocats, au nom d'un client, confie à la firme Eximmo Montréal le mandat de procéder à l'évaluation de la valeur marchande de la propriété que ce dernier détient en copropriété avec son ex-conjointe aux fins d'un litige concernant le partage du patrimoine familial.

[16] L'évaluation de la propriété est exécutée par un associé de l'intimé qui détient la certification « certified residential appraiser » (CRA), titre accordé par l'institut Canadien des Évaluateurs (AACI).

¹ Pièces P-1 et SP-1 à SP-4.

[17] Le 26 octobre 2016, l'associé de l'intimé signe le rapport d'évaluation résidentielle (le rapport) à titre de CRA et l'intimé appose sa signature sous la rubrique « évaluateur superviseur », à titre d'évaluateur agréé.

[18] La valeur marchande de la propriété indiquée au rapport et établie au 26 octobre 2015 est de 865 000 \$ dollars.

[19] Dans le cours du litige concernant le partage du patrimoine familial, la propriété fait aussi l'objet d'une évaluation de la part d'un évaluateur agréé mandaté par l'ex-conjointe du client qui, pour sa part, établit la valeur marchande de la propriété à 1 110 000 \$ en date du 31 mai 2016.

[20] Une demande d'enquête est transmise au bureau du syndic de l'Ordre le 16 septembre 2017.

[21] Le 22 mai 2019, un mandat est confié à M. Mathieu L'Écuyer, évaluateur agréé (l'expert), afin de déterminer si le rapport d'évaluation résidentielle signé par l'intimé respecte les règles de l'art et les normes de pratique professionnelle.

[22] Le 15 novembre 2019, l'expert rend son rapport. Il constate plusieurs manquements aux règles de l'art et aux normes de pratique professionnelles.

[23] Dans l'exécution du mandat d'évaluation, l'intimé reconnaît avoir contrevenu aux règles de l'art et aux normes généralement reconnues dans l'exercice de sa profession, en ce qu'il a notamment :

- a) erré dans l'application de la méthode de comparaison de la propriété en :
 - ne fournissant aucune explication de la démarche ayant mené aux choix des comparables retenus.
 - ne procédant à aucun ajustement en fonction des caractéristiques physiques et économiques des comparables, en dépit de la grande différence entre ces derniers et l'immeuble à évaluer.
- b) cumulé de multiples erreurs et omissions au sein du rapport d'évaluation, portant notamment sur :
 - l'identification du propriétaire de la propriété. Bien qu'il s'agisse d'une propriété détenue en copropriété, seul le nom du client apparaît au rapport.
 - la description des fins du rapport d'évaluation. Le rapport indique que l'évaluation est nécessaire aux fins d'un « litige » sans préciser qu'il s'agit d'un litige en matière de partage du patrimoine familial.
 - la date d'acquisition de la propriété. L'année d'acquisition est 2010 alors que le rapport indique 2012.
 - le coût d'acquisition de la propriété. Le prix d'acquisition réel est de près de 900 000 \$ en tenant compte des taxes de vente, alors que le rapport indique le prix de vente sans y inclure les taxes de vente.

- l'établissement de la fourchette des prix de vente du marché. Une vente récente dans le même immeuble au montant de 1 315 000 \$ n'est pas indiquée au rapport à titre de comparable.
 - l'évaluation des frais communs mensuels. Les frais communs mensuels indiqués au rapport sont de 1 300 \$, alors que les frais communs réels sont de 1 069 \$.
 - les améliorations apportées à la propriété. Le rapport omet d'indiquer que des rénovations d'un montant de près de 200 000 \$ ont été effectuées depuis l'acquisition.
 - l'établissement de l'âge apparent de la Propriété.
- c) inclus au rapport, une attestation non conforme aux prescriptions de forme requises par les normes de pratique professionnelle des évaluateurs agréés.

[24] L'intimé reconnaît que cette évaluation a pour effet d'induire en erreur les intéressés au litige portant sur le partage de patrimoine familial.

ANALYSE

Principes de droit applicables

[25] Comme l'intimé reconnaît sa culpabilité à l'égard de l'unique chef, le Conseil procède maintenant sur sanction.

[26] Étant en présence d'une recommandation conjointe sur sanction, le Conseil doit déterminer s'il y donne suite. Il le fera s'il en arrive à la conclusion que la sanction

suggérée ne déconsidère pas l'administration de la justice ou n'est pas contraire à l'intérêt public².

[27] La Cour d'appel, dans l'affaire *Binet*³, réaffirme que les suggestions communes ont une très grande importance dans le système de justice pénale et que les juges ne peuvent les refuser que si elles sont contraires à l'intérêt public.

[28] Ainsi, la suggestion conjointe invite le Conseil non pas à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction proposée, « mais à déterminer si elle s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice »⁴.

[29] Récemment, le Tribunal des professions, dans l'affaire *Vincent*⁵, réitère une fois de plus cet enseignement :

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

[Références omises]

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

³ *R. c. Binet*, *supra*, note 2.

⁴ *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5 ; *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel des) c. Ungureanu*, 2014 QCTP 20.

⁵ *Pharmaciens (Ordre professionnel des) c. Vincent*, 2019 QCTP 116.

[30] Il ne s'agit donc pas, pour le Conseil, de déterminer si à ses yeux la sanction suggérée conjointement est juste⁶ et dans la négative, imposer la sanction qu'il juge la plus appropriée⁷.

[31] Une recommandation conjointe déconsidérera l'administration de la justice ou sera contraire à l'intérêt public si elle est « à ce point dissociée des circonstances de l'infraction et de la situation du contrevenant que son acceptation amènerait les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes, y compris l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner. Il s'agit indéniablement d'un seuil élevé »⁸.

[32] Le Tribunal des professions enseigne qu'une suggestion conjointe ne doit pas être écartée « afin de ne pas discréditer un important outil contribuant à l'efficacité du système de justice, tant criminel que disciplinaire »⁹.

[33] La Cour d'appel, dans l'affaire *Binet*¹⁰, adhère à l'analyse de la Cour d'appel d'Alberta dans l'affaire *Belakziz*¹¹ sur l'approche préconisée en présence d'une recommandation conjointe sur sanction. Le Conseil fait sienne l'analyse de ces décisions dans la cause *Denturologistes c. Lauzière*¹² :

⁶ *Ibid.*

⁷ *Notaires (Ordre professionnel des) c. Marcotte*, 2017 CanLII 92156 (QC CDNQ); *Notaires (Ordre professionnel des) c. Génier*, 2019 QCTP 79.

⁸ *R. c. Anthony-Cook*, *supra*, note 2.

⁹ *Langlois c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 52.

¹⁰ *R. c. Binet*, *supra*, note 2.

¹¹ *R. v. Belakziz*, 2018 ABCA 370.

¹² *Denturologistes (Ordre professionnel des) c. Lauzière*, 2020 QCCDDD 2.

[65] [...] l'analyse ne doit pas débiter par la détermination de la sanction qui aurait été appropriée, car cela inviterait le tribunal à rejeter une recommandation conjointe du seul fait qu'elle s'écarte de cette sanction et est donc contraire à l'intérêt public. L'analyse doit plutôt débiter par le fondement de la recommandation conjointe, *incluant* les effets bénéfiques pour l'administration de la justice, et ce, afin de déterminer s'il y a un élément, à part la durée ou la sévérité de la peine, qui est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou qui est contraire à l'intérêt public¹³.

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

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

[36] En l'espèce, au soutien de leur recommandation conjointe sur sanction, les parties exposent avoir pris en considération les critères applicables en matière de sanction disciplinaire, les facteurs objectifs des infractions commises par l'intimé et les facteurs subjectifs qui lui sont propres comme enseignés par la Cour d'appel dans l'affaire *Pigeon c. Daigneault*¹⁴, le risque de récidive¹⁵ ainsi que les précédents jurisprudentiels en matière semblable à celle qui est reprochée à l'intimé.

Facteurs objectifs

[37] Par son plaidoyer, l'intimé reconnaît sa culpabilité à l'égard de l'article 59.2 du *Code des professions* et l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des*

¹³ *Id.*, paragr. 65.

¹⁴ 2003, CanLII 32934 (QC CA).

¹⁵ *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3.

*évaluateurs agréés du Québec*¹⁶, en vigueur au moment des événements en octobre 2015. Pour les fins de la sanction, seule sera analysée cette dernière disposition, qui est libellée comme suit :

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

[38] L'Ordre a adopté des normes de pratique qui sont colligées dans un document intitulé *Normes de pratiques professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*. La Norme 1 concerne l'acte d'évaluation d'un bien immobilier et la Norme 2 concerne la communication orale ou écrite de l'évaluation d'un bien immobilier.

[39] Les normes de pratique mentionnées au chef d'infraction à savoir la Norme 1, règle 1.2 élément 12, la Norme 1, règle 1.1 et la Norme 2, règle 2.3, élément 12, sont identifiées comme étant coercitives. Elles ne doivent pas être transgressées par l'évaluateur agréé. Ces normes visent à assurer un haut standard de qualité et la protection du public.

[40] Pour faciliter la compréhension des reproches formulés à l'égard de l'intimé, le Conseil croit opportun de reproduire les Normes et règles ci-haut mentionnées :

NORME 1 **L'ACTE D'ÉVALUATION D'UN BIEN IMMOBILIER**

Lorsqu'il procède à un acte d'évaluation, l'évaluateur doit connaître, comprendre et utiliser correctement les méthodes et techniques reconnues en évaluation.

Règle 1.1 **SOINS DE L'ÉVALUATEUR DANS L'ACTE D'ÉVALUATION**

Dans l'acte d'évaluation, l'évaluateur ne doit commettre aucune erreur en plus ou moins, ayant une portée significative sur l'évaluation. Ses services ne doivent pas être empreints d'insouciance ou de négligence. Ainsi, une

¹⁶ RLRQ c. C-26, r. 123.

série d'erreurs mineures, prises individuellement, peuvent ne pas modifier substantiellement l'évaluation, mais collectivement induire en erreur les intéressés.

Règle 1.2 LA SUBSTANCE DE L'ÉVALUATION D'UN IMMEUBLE

L'acte d'évaluation doit contenir la substance de l'évaluation de l'immeuble ou d'un droit réel qui s'y attache. Cette substance renferme les éléments suivants :

....

ÉLÉMENT 12 MÉTHODES ET TECHNIQUES D'ÉVALUATION D'IMMEUBLES

L'évaluateur, lorsqu'il évalue un immeuble doit recourir aux méthodes reconnues en évaluation. À moins de circonstances justifiant le contraire, il lui faut utiliser plus d'une méthode d'évaluation. La ou les méthodes utilisées doivent être pertinentes avec la nature de l'immeuble à évaluer et conformes au but de l'évaluation.

...

C) Méthode de comparaison (parité) :

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

1. Recueillir, vérifier et comparer les données du marché de référence approprié. L'évaluateur doit retenir et analyser les ventes les plus pertinentes et s'assurer qu'elles répondent aux conditions de la valeur marchande;
2. Analyser et tenir compte des prix des ventes récents de l'immeuble à évaluer, dans la mesure où ceux-ci répondent aux conditions de la valeur marchande et nécessitent un minimum de rajustement;
3. Analyser et tenir compte des offres d'achat acceptées, des montants des options, des prix demandés si ces informations sont récentes et disponibles, mais à titre de confirmation d'une ou plusieurs indications de valeur de l'immeuble provenant des méthodes traditionnelles d'évaluation.
4. Procéder aux rajustements des éléments de comparaison pertinents en regard du marché, notamment :
 - Nature des droits transférés;
 - Les termes de financement;
 - Les conditions du marché;
 - L'emplacement et le voisinage;
 - Les caractéristiques physiques et économiques.

...

NORME 2 COMMUNICATION ORALE OU ÉCRITE DE L'ÉVALUATION D'UN BIEN IMMOBILIER

La communication orale ou écrite de l'évaluation d'un immeuble doit répondre à des exigences de contenu et de format permettant aux intéressés de prendre des décisions éclairées.

Règle 2.3 CONTENU DES RAPPORTS ÉCRITS

Tous les rapports écrits de quelque forme qu'ils soient, doivent inclure les douze éléments suivants qui forment le contenu minimal d'un rapport écrit. La différence essentielle qui distingue un rapport narratif complet, d'un rapport abrégé ou d'un rapport de mise à jour repose sur l'utilisation et l'application des verbes DÉCRIRE, RÉSUMER et MENTIONNER à l'intérieur de ces douze éléments.

.....

.....

ÉLÉMENT 12 ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

Tout rapport d'évaluation écrit visant un immeuble doit contenir une attestation datée et signée semblable au modèle suivant :

« J'atteste par la présente, au mieux de ma connaissance et de ma conviction, que :

- Le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- Les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler (s'il s'agit d'hypothèse ou de réserves extraordinaires, l'évaluateur doit les décrire dans cette attestation);
- Je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause (dans le cas contraire, l'évaluateur doit respecter la section du *Code de déontologie* traitant de l'indépendance et du désintéressement; il doit joindre en annexe de cette attestation, le cas échéant, toutes lettres d'autorisation et de divulgation exigées par le *Code de déontologie*);
- Ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- J'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de

pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;

- J'ai (ou je n'ai pas) effectué (date) une inspection personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport (si plus d'une personne signe le rapport, cette attestation doit préciser clairement quelles personnes ont inspecté l'immeuble à évaluer et quelles autres personnes ne l'ont pas inspecté);
- Personne n'a fourni une aide professionnelle importante (au(x) signataire(s) de ce rapport, (dans le cas contraire, il faut indiquer le nom des personnes qui ont fourni une aide professionnelle importante et le type d'aide fournie).
- Signature de l'évaluateur conformément à la règle 2.5 et la date.

[41] Dans son rapport d'expertise, l'expert souligne les manquements suivants identifiés au rapport d'évaluation résidentielle signé par l'intimé.

[42] Dans l'application de la méthode de comparaison, l'intimé ne fournit aucune explication de la démarche ayant mené aux choix des comparables retenus et ne respecte pas la méthode de comparaison en choisissant quatre immeubles comparables aux caractéristiques très différentes de celles de l'immeuble évalué, notamment quant au type de copropriété (indivise par rapport à divise), la localisation de l'immeuble, le nombre de salles de bain, les rénovations effectuées, et le nombre d'emplacements de stationnement, sans effectuer aucun rajustement, contrevenant à la Norme 1, règle 1.2, élément 12 c).

[43] L'expert ajoute de plus que, dans son rapport d'évaluation, l'intimé cumule de multiples erreurs quant à la description de l'immeuble contrevenant ainsi à la Norme 1, règle 1.1. En effet, l'identification du propriétaire de l'immeuble est erronée. La description des fins du rapport est imprécise, n'indiquant que « litige » alors qu'il s'agit d'un litige en matière de partage du patrimoine familial. La date d'acquisition est erronée. Le coût

d'acquisition est erroné. La fourchette de prix de vente du marché est inexacte ayant omis de retenir une vente récente dans le même immeuble. Le montant mensuel des frais communs est inexact. L'évaluation omet de mentionner les améliorations apportées à la propriété entre 2012 et 2014.

[44] Quant à ces multiples erreurs, bien que chacune d'entre elles ne soit pas nécessairement déterminante à elle seule, l'expert opine que leur accumulation conduit à une représentation erronée de la propriété et tend à lui donner une valeur moindre, ce qui est susceptible d'induire en erreur un intéressé.

[45] Finalement, l'intimé ne respecte pas la Norme 2, règle 2.3, élément 12, en incluant à son rapport une attestation non conforme à l'exigence de cette norme. En effet, en certifiant et attestant que « j'ai supervisé directement l'évaluateur qui a préparé ce rapport d'évaluation et, ayant étudié le rapport, je suis d'accord avec les énoncés et conclusion de l'évaluateur, j'accepte d'être lié par la certification de l'évaluateur et je prends l'entière responsabilité de l'évaluation et du rapport » l'intimé contrevient à la Norme 2, règle 2.3 élément 12 faisant foi de l'engagement du professionnel et de la qualité de son travail.

[46] En apposant sa signature au rapport d'évaluation, l'évaluateur certifie qu'il l'a rédigé en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre¹⁷.

[47] L'évaluateur agréé qui fait un rapport d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble doit s'assurer de respecter les normes de pratique professionnelle et la méthodologie reconnue afin d'atteindre un résultat crédible de la valeur marchande, car

¹⁷ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, 2016 CanLII 23754 (QC OEAQ); paragr. 27.

c'est sur ce rapport que le client et de tierces personnes se fieront pour prendre d'éventuelles décisions¹⁸.

[48] Les clients et les tierces parties, se fondant sur les évaluations émises par les membres de l'Ordre pour acheter, financer ou vendre une propriété, ou pour prendre des décisions d'affaires, doivent pouvoir avoir confiance dans la profession d'évaluateur agréé.

[49] De même, lorsque le rapport d'expertise de l'évaluateur agréé vise à éclairer le Tribunal dans le cadre d'un litige, les informations colligées et transmises par celui-ci doivent être dignes de confiance et complètes afin que les opinions finales exprimées répondent aux plus hautes exigences de qualité et qu'elles soient objectives et fiables¹⁹.

[50] Une évaluation préparée sans respecter les normes de pratique professionnelle risque d'amener à des résultats erronés et mal fondés et menace ainsi de faire perdre la confiance du public envers la profession²⁰.

[51] Ainsi, le non-respect de la méthodologie d'évaluation est une infraction grave, qui se situe au cœur même de l'exercice de la profession d'évaluateur agréé et porte atteinte à l'essence même de la profession. « En l'absence de respect de ces normes, le rapport d'évaluation perd toute crédibilité et fiabilité »²¹.

¹⁸ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, 2018 CanLII 71586 (QC OEAQ); paragr. 36.

¹⁹ *Agronomes (Ordre professionnel des) c. Villeneuve*, 2018 CanLII 9895 (QC OAQ); paragr. 62.

²⁰ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr*, 2020 QCCDEA 4; paragr. 46.

²¹ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, *supra*, note 18, paragr. 37.

[52] Les manquements de l'intimé sont graves et se situent au cœur de l'exercice de la profession. Et bien que ces manquements ne concernent qu'un seul rapport d'évaluation, il n'en reste pas moins qu'ils minent la confiance du public envers la profession.

Facteurs subjectifs

[53] À titre de facteurs subjectifs aggravants, le Conseil retient ce qui suit.

[54] Au moment des gestes reprochés, l'intimé possède plus de 31 ans d'expérience et ne peut donc ignorer ses obligations professionnelles.

[55] Il admet avoir fait une confiance aveugle à l'égard de l'évaluation exécutée par son associé et avoir signé en tant qu'évaluateur superviseur sans s'assurer de la conformité de l'évaluation.

[56] Il reconnaît que l'évaluation qu'il a signée a induit en erreur les parties au litige portant sur le partage du patrimoine familial.

[57] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le Conseil retient ce qui suit.

[58] L'intimé plaide coupable.

[59] Il reconnaît ses erreurs dès le début de l'enquête de la syndique.

[60] Il collabore à l'enquête de la syndique de façon complète et transparente. Il agit avec diligence tout au long du processus disciplinaire.

[61] Il démissionne du tableau de l'Ordre le 13 janvier 2016 et est à la retraite depuis cette date. Il n'a pas l'intention de se réinscrire au tableau de l'Ordre.

[62] Il n'a aucun antécédent disciplinaire.

Le risque de récidive

[63] Le risque de récidive²² de l'intimé est également un élément pris en considération par les parties. Il a toute son importance au stade de la sanction.

[64] Les parties qualifient le risque de récidive de l'intimé d'inexistant considérant son départ volontaire du tableau des membres de l'Ordre.

[65] Considérant que l'intimé n'est plus inscrit au tableau de l'Ordre depuis janvier 2016 et l'absence d'intention de sa part de se réinscrire au tableau de l'Ordre, le Conseil est d'avis que le risque de récidive de ce dernier est pratiquement nul.

Jurisprudence

[66] La plaignante remet des autorités²³ parmi lesquelles sont citées des décisions soutenant la recommandation conjointe sur sanction. Le Conseil retient les affaires *Genest, Guilbault, Hannis, St-Cyr, Lemay et Tardif*.

[67] Il appert que les sanctions imposées pour ne pas avoir respecté les règles de l'art

²² *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, supra, note 15.

²³ *St-Laurent c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 1997 CanLII 17367 (QC TP) ; *Pigeon c. Daigneault*, supra, note 14; *Lemire c. Médecins*, 2004 QCTP 59; *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178; *Royer c. Chambre de la sécurité financière*, J.E. 2004-1486; *Duguay c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, 2019 QCTP 31; *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64, [2015] 3 R.C.S. 1089; *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, supra, note 15; *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, supra, note 4; *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43, [2016] 2 R.C.S. 204; *Notaires (Ordre professionnel des) c. Marcotte*, 2019 QCTP 78; *Notaires (Ordre professionnel des) c. Génier*, supra, note 7; *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel des) c. Ungureanu*, supra, note 4; *R. c. Binet*, supra, note 2; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Genest*, 2016 CanLII 33146 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemaire*, 2018 CanLII 141427 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, supra, note 17; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, supra, note 18; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr*, supra, note 20; *Agronomes (Ordre professionnel des) c. Villeneuve*, supra, note 19; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*, 2018 CanLII 107085 (QC OEAQ); *Évaluateur agréés (Ordre professionnel des) c. Tardif*, 2007 CanLII 81506 (QC OEAQ); *Monfette c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2008 QCTP 52.

et les normes généralement reconnues dans l'exercice de la profession dans l'évaluation de la valeur marchande d'une propriété sont habituellement des amendes variant entre 2 500 \$ et 5 000 \$.

[68] Dans l'affaire *Genest*, l'évaluateur agréé applique la méthode de comparaison, mais se réfère uniquement à des promesses d'achat et non à des ventes réelles, en plus d'ignorer une vente réelle survenue dans l'immeuble. Plaidant coupable, possédant 35 ans d'expérience sans aucun antécédent disciplinaire, mais dont le risque de récidive demeure présent, deux amendes de 3 500 \$ lui sont imposées sur deux chefs pour un total de 7 000 \$ alors que l'amende minimale est alors de 1 000 \$.

[69] Dans l'affaire *Guilbault*, cas que le Conseil juge plus grave que celui en l'espèce, il est reproché à M. Guilbault d'avoir commis six manquements dans la préparation d'un rapport d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble pour lesquelles des sanctions différentes lui sont imposées. Une amende de 5 000 \$ lui est imposée pour ne pas avoir indiqué que l'immeuble fait partie d'une plaine inondable. Une autre amende de 5 000 \$ lui est imposée pour ne pas s'être appuyé sur les données du marché de référence approprié lors de l'application de la méthode du coût. Une réprimande lui est imposée pour ne pas avoir appliqué la méthode de comparaison. Une période de radiation de six mois lui est imposée pour s'être fondé sur un document non signé qualifié de crédit-bail sans comparer les données avec celles du marché. Une réprimande lui est imposée pour ne pas avoir signé d'attestation. Enfin, une radiation de six mois lui est imposée pour ne

pas avoir rempli le mandat confié par son client. Rappelons que l'amende minimale de l'époque est de 1 000 \$.

[70] Dans l'affaire *Hannis*, l'évaluateur agréé procède à une évaluation de la valeur marchande d'un immeuble en zone agricole sans appliquer, par défaut de connaissances, les règles particulières à ce domaine. Il s'ensuit que le rapport relatif à cette évaluation ne respecte pas les normes de pratique. Une limitation permanente d'exercer dans le domaine agricole lui est imposée quant au chef relatif à la compétence et une amende de 2 500 \$ lui est imposée pour avoir rédigé un rapport ne respectant pas les normes de pratique.

[71] Dans l'affaire *St-Cyr*, l'évaluateur agréé n'a pas tenu compte de l'usage le meilleur et le plus profitable dans l'évaluation d'un immeuble et n'a pas tenu compte des restrictions légales. Une amende de 5 000 \$, soit le double de l'amende minimale, lui est imposée sur le premier chef tandis qu'une réprimande lui est imposée sous le deuxième chef considérant le lien étroit entre les deux infractions et le principe de la globalité de la sanction.

[72] Dans l'affaire *Lemay*, l'évaluateur agréé omet de vérifier le zonage approprié dans le cadre de son évaluation pour fins de financement hypothécaire et y inclut une fausse déclaration à son rapport. Il appert qu'il fait confiance aux vendeurs de la propriété sans toutefois vérifier l'exactitude de ces déclarations concernant le zonage à la ville, ni faire les consultations appropriées. Une amende de 2 500 \$ lui est imposée sur chacun des deux chefs de la plainte.

[73] Dans l'affaire *Tardif*, l'évaluateur agréé omet de procéder aux ajustements requis entre la propriété évaluée et les comparables entraînant ainsi une surévaluation de la valeur marchande de l'immeuble, alors que l'évaluation est faite dans un contexte d'une instance de divorce. Ayant de nombreuses années d'expérience et se fiant à sa propre évaluation du marché, M. Tardif admet avoir procédé à l'évaluation sans suivre les normes de pratique professionnelle. N'étant plus membre de l'Ordre, le Conseil lui impose une amende de 3 000 \$, soit cinq fois l'amende minimale de 600 \$ en vigueur à l'époque.

[74] À la lecture de ces décisions, le Conseil voit certaines similarités entre les circonstances de celle en l'espèce et les affaires *Genest*, *St-Cyr* et *Tardif* où des sanctions imposées sont un multiple de l'amende minimale en vigueur. L'amende minimale étant de 2 500 \$ depuis le 8 juin 2017, la sanction suggérée par les parties représente donc le double de l'amende minimale et se retrouve dans la fourchette des sanctions.

CONCLUSION

[75] Le Conseil est saisi d'une recommandation conjointe sur sanction pour l'unique chef de la plainte suggérant une amende de 5 000 \$.

[76] Selon l'enseignement des tribunaux supérieurs, il est important dans notre système de justice de donner suite aux recommandations conjointes sur sanction à moins

d'être en présence de sanctions contraires à l'intérêt public ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice²⁴.

[77] Les parties exposent avoir eu l'opportunité de discuter du dossier, d'échanger la jurisprudence pertinente, de prendre un temps de réflexion et de convenir de l'entente soumise au Conseil.

[78] Une sanction peut être jugée raisonnable si elle se retrouve dans le spectre des sanctions prononcées en semblable situation, ce qui est le cas de la sanction recommandée par les parties sous l'unique chef.

[79] Considérant l'ensemble des circonstances de la présente affaire et les décisions citées, le Conseil est d'avis que la sanction, suggérée d'un commun accord par les parties, ne déconsidère pas l'administration de la justice et n'est pas contraire à l'intérêt public²⁵.

[80] Une personne mise au fait de l'ensemble des circonstances entourant la présente affaire ne serait pas choquée par la sanction recommandée et imposée.

[81] Par cette sanction, le Conseil considère que les objectifs de dissuasion pour l'intimé, d'exemplarité pour les membres de la profession et de protection du public sont

²⁴ *R. c. Anthony-Cook*, *supra*, note 2; *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, *supra*, note 4; *Douglas c. R.*, 2002 CanLII 32492 (QC CA); *Bazinet c. R.*, 2008 QCCA 165; *Sideris c. R.*, 2006 QCCA 1351.

²⁵ *R. c. Anthony-Cook*, *supra*, note 2.

atteints, et ce conformément aux enseignements de la Cour d'appel dans l'affaire *Pigeon c. Daigneault*²⁶.

[82] Enfin, le Conseil condamne l'intimé au paiement des déboursés, incluant les frais d'expertise, totalisant la somme de 5 464,75 \$ et lui accorde un délai de six mois pour acquitter en totalité le montant de l'amende et des déboursés par mensualités de 2 000 \$ pour les cinq premiers mois, et acquitter le solde le sixième mois.

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT, ET SÉANCE TENANTE
LE 31 MAI 2021 :**

Sous le chef 1 :

[83] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* et de l'article 59.2 du *Code des professions*.

[84] **A PRONONCÉ** la suspension conditionnelle des procédures quant au renvoi à l'article 59.2 du *Code des professions*.

ET CE JOUR :

[85] **IMPOSE** à l'intimé une amende de 5 000 \$ sur le chef 1 de la plainte.

[86] **CONDAMNE** l'intimé au paiement des déboursés, incluant les frais d'expertise, pour un montant total de 5 464,75 \$.

²⁶ *Supra*, note 14.

[87] **ACCORDE** à l'intimé un délai de six mois pour acquitter l'amende de 5 000 \$ et les déboursés au montant de 5 464,75 \$ par mensualités de 2 000 \$ pour les cinq premiers mois, puis le solde au sixième mois.

M^e ISABELLE DUBUC
Présidente

M^{me} CAROLINE BERNARD, É.A.
Membre

M^{me} MÉLANIE LAPLANTE, É.A.
Membre

M^e Sophie Gratton
Avocate de la plaignante

M. André Couture
Agissant personnellement

Date d'audience : 31 mai 2021