

CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2021-079

DATE :

LE CONSEIL :	M ^e GEORGES LEDOUX	Président
	M. BENOIT EGAN, É.A.	Membre
	M. YVES GODIN, É.A.	Membre

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

Plaignante

c.

ALAIN TANGUAY, É.A.

Intimé

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 142 DU *CODE DES PROFESSIONS*, LE CONSEIL A PRONONCÉ UNE ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-PUBLICATION ET DE NON-DIFFUSION DES NOMS DU CLIENT DE L'INTIMÉ ET DE LA PERSONNE À QUI SON RAPPORT D'ÉVALUATION ÉTAIT DESTINÉ, MENTIONNÉS DANS LA PLAINTÉ, DANS LES DOCUMENTS PRODUITS EN PREUVE AINSI QUE TOUT RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, ET CE, DANS LE BUT D'ASSURER LA PROTECTION DE LEUR VIE PRIVÉE ET LE RESPECT DU SECRET PROFESSIONNEL.

APERÇU

[1] Une plainte est portée le 23 mars 2021 par la plaignante, Kathlyne Pelletier, É.A., en sa qualité de syndique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'OÉAQ) contre l'intimé, Alain Tanguay, É.A.

[2] Suivant ce seul chef de la plainte, il est reproché à l'intimé dans le cadre de l'exécution d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble et de la communication de son évaluation, de ne pas avoir respecté les normes de pratique professionnelle, notamment en :

- décrivant erronément l'immeuble dans son rapport;
- errant dans l'application de la méthode du coût;
- errant dans l'application de la méthode de comparaison;
- omettant de fournir l'attestation adéquate à son rapport.

[3] Le Conseil tient une audience le 13 octobre 2021.

[4] L'intimé enregistre un plaidoyer de culpabilité sous le seul chef de la plainte et les parties présentent des suggestions différentes quant à la sanction à lui imposer.

[5] La plaignante demande au Conseil d'imposer à l'intimé une amende de 6 000 \$ ainsi que le paiement des déboursés, incluant les frais d'expertise de 4 812,50 \$.

[6] Pour sa part, l'intimé suggère de lui imposer une amende de 2 500 \$.

[7] Quant au paiement des déboursés, l'intimé précise qu'il accepte de payer les déboursés, incluant les frais d'expertise qui ont été réduits à la somme de 4 812,50 \$.

[8] De même, l'intimé demande au Conseil de lui accorder un délai de six mois pour le paiement de l'amende, des frais d'expertise et des déboursés.

[9] La plaignante est d'accord pour accorder à l'intimé un délai se terminant le 31 mars 2022 pour l'acquittement de l'amende et des déboursés, incluant les frais d'expertise de 4 812,50 \$.

QUESTION EN LITIGE

[10] Le Conseil doit répondre à la question en litige suivante.

- Quelle est la sanction à imposer à l'intimé sous le chef de la plainte portée contre lui, et ce, à la lumière des circonstances de la présente affaire ?

PLAINTÉ DISCIPLINAIRE

[11] La plainte portée contre l'intimé le 23 mars 2021 est libellée en ces termes :

À Québec, le ou vers le 31 mars 2017, dans le cadre de l'exécution d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble situé au [...], et de la communication de son évaluation, l'intimé n'a pas respecté les normes de pratique professionnelle, notamment en :

- a) décrivant erronément l'immeuble dans son rapport (Norme 1, règle 1.1);
 - b) errant dans l'application de la méthode du coût (Norme 1, règle 1.2, élément 12a));
 - c) errant dans l'application de la méthode de comparaison (Norme 1, règle 1.2, élément 12c));
 - d) omettant de fournir l'attestation adéquate à son rapport (Norme 2, élément 12);
- 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 alors en vigueur.

[Transcription textuelle, sauf anonymisation]

[12] Le 13 octobre 2021, à la suite de son plaidoyer de culpabilité, l'intimé est déclaré coupable du seul chef de la plainte portée contre lui.

CONTEXTE

[13] Selon le certificat produit au dossier, l'intimé est inscrit au tableau de l'OÉAQ depuis le 26 novembre 1991¹.

¹ Pièce P-1.

[14] Dans le cadre de la preuve visant à déterminer les sanctions devant être imposées à l'intimé, la plaignante produit une preuve documentaire de consentement².

[15] Le rapport d'expertise de la plaignante est aussi produit de consentement pour équivaloir au témoignage qui aurait été rendu par son auteur s'il avait témoigné lors de la présente audience.

[16] Les parties déposent aussi des admissions lors de l'audience³ ainsi que le plaidoyer écrit de l'intimé⁴.

[17] L'intimé témoigne lors de l'audience.

[18] Le Conseil résume la preuve comme suit.

[19] L'intimé a le mandat de procéder à l'évaluation d'un immeuble dans le cadre d'un financement hypothécaire. Il détermine une valeur de 545 000 \$.

[20] Le Bureau du syndic reçoit une demande d'enquête mettant en cause les manquements commis par l'intimé dans le cadre du mandat d'évaluation d'un immeuble. Il informe l'intimé le 12 juin 2017 de cette demande d'enquête.

[21] Après une enquête et avoir obtenu l'avis d'un expert, la plaignante porte une plainte contre l'intimé.

[22] Dans le cadre de cette plainte, les manquements reprochés à l'intimé sont les suivants:

² Pièces SP-1, SP.2, SP-2.01 à SP-2.05, SP-03, SP-4, SP-5 et SP-6.

³ Pièce SP-7. Admissions des parties signées le 5 octobre 2021.

⁴ Pièce SP-8. Plaidoyer écrit de l'intimé du 12 octobre 2021.

a) A décrit erronément l'immeuble dans son rapport (Norme 1, règle 1.1), notamment:

- le type de bâtiment;
- la fourchette de prix;
- la superficie du plancher;
- la valeur du terrain au pied carré qui n'est nullement documentée au rapport ou au dossier d'évaluation;

b) A erré dans l'application de la méthode du coût, (Norme 1, règle 1.2, élément 12a)) en:

- ne fournissant aucune référence au manuel de coûts utilisés;
- ne fournissant aucun motif pour lequel une partie de la superficie du bâtiment est ignorée dans le calcul du coût à neuf;
- ne fournissant aucune justification pour le taux unitaire applicable à la valeur du terrain, l'âge apparent du bâtiment et le pourcentage de dépréciation appliqué;

c) A erré dans l'application de la méthode de comparaison (Norme 1, règle 1.2, élément 12c)), notamment dans :

- le choix des comparables quant à leur localisation, superficie et type de bâtiment;
- le choix des unités de comparaison, soit un prix de vente par pièce et un multiplicateur de revenu brut ajusté;

d) Avoir omis de fournir l'attestation adéquate à son rapport indiquant qu'il est conforme aux Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada et que [les soussignés] sont tous membres en règle de l'Institut canadien des évaluateurs (Norme 2, règle 2.3, élément 12).

[23] Dans son rapport d'expertise, monsieur Mathieu L'Écuyer, L.Sc.Adm., LL.M., É.A., expert de la plaignante, conclut que les manquements de l'intimé sont nombreux et graves⁵. On peut y lire ce qui suit:

- Le choix des comparables est crucial pour établir une comparaison fiable.
- Il ne m'a jamais été donné de voir pareille dissemblance entre une vente comparable et la propriété à évaluer. La comparaison n'est pas douteuse. Elle est inappropriée.

⁵ Pièce SP-2.

- À sa face même, une telle comparaison est bancale.
- (...) ce rapport d'évaluation comporte de nombreuses lacunes par rapport aux normes de pratique généralement reconnues et aux règles de l'art en matière d'évaluation foncière (...).
- Quant aux multiples erreurs, bien que chacune d'entre elles ne soit pas nécessairement déterminante à elle seule, 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.
- Enfin, la non-conformité de l'attestation de l'évaluateur est grave en ce que :
- Porte à confusion quant aux normes suivies, et par conséquent, l'intimé omet de confirmer la foi de son engagement en tant que professionnel et la qualité de son travail;
- La signature de M^{me} A.B. en tant que candidate porte à confusion en ce qu'un tel statut n'existe pas à l'Ordre.

[Transcription textuelle]

[24] Lors de son témoignage, l'intimé précise qu'il ne fait plus la révision de rapports d'évaluation complétés par d'autres personnes.

[25] Il ajoute que maintenant sa pratique professionnelle est modifiée. Par rapport à la situation antérieure à mars 2020 où il révisait annuellement entre 900 et 1000 rapports d'évaluation, l'intimé relate qu'il en prépare maintenant entre 200 et 225 par année. Ces

rapports d'évaluation visent surtout des immeubles de moins de 12 logements et 75% de sa pratique concerne l'évaluation de maisons unifamiliales.

[26] De même, il ne supervise plus de stagiaires. Il n'a plus aucun employé depuis mars 2020.

[27] L'intimé a pris connaissance du rapport d'expertise de l'expert de la plaignante et reconnaît qu'il a contrevenu aux normes applicables⁶.

[28] Il ajoute qu'il a modifié plusieurs aspects de sa pratique professionnelle. Il juge qu'il a tenu compte des suggestions formulées par le Bureau du syndic dans une lettre de juin 2017 et en particulier de suivre la formation concernant la méthode de comparaison.

[29] À cette fin, il déclare qu'il est prêt à suivre cette formation et pourra du même coup se conformer aux obligations prévues par le *Règlement sur la formation continue obligatoire des évaluateurs agréés*⁷ prévoyant l'obligation pour tout membre de suivre 48 heures de formation par période de référence de trois ans.

[30] Au moment des faits, l'intimé a 25 ans d'expérience à titre d'évaluateur agréé. De même, il n'a pas d'antécédents disciplinaires.

ARGUMENTATION DE LA PLAIGNANTE

[31] La plaignante rappelle les principes applicables dont elle a tenu compte dans la suggestion de la sanction à imposer à l'intimé.

⁶ Pièce SP-7. Admissions de l'intimé, paragr. 7.

⁷ RLRQ, c. C-26, r.127, art. 2.

[32] Elle souligne qu'à la suite de son plaidoyer de culpabilité, l'intimé a été trouvé coupable d'un chef d'infraction lui reprochant de ne pas avoir respecté les règles de l'art et les normes de pratique de sa profession à l'occasion d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble dans le cadre d'un financement hypothécaire, contrevenant ainsi à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés*.

[33] La plaignante ajoute que les normes de pratique professionnelle auxquelles l'intimé a contrevenu sont coercitives. En apposant sa signature dans un rapport d'évaluation, l'évaluateur agréé certifie qu'il l'a rédigé en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'OÉAQ.

[34] Elle précise que les clients et les tierces parties, se fondant sur les évaluations émises par les membres de l'OÉAQ pour acheter, financer ou vendre une propriété, ou pour prendre des décisions d'affaires, doivent pouvoir faire confiance à la profession d'évaluateur agréé.

[35] La contravention aux normes de pratique en matière d'évaluation est une infraction grave qui se situe au cours de la pratique des évaluateurs agréés et qui porte atteinte à l'essence même de la profession. Cela mine également la confiance du public envers la profession.

[36] Ensuite, la plaignante indique que l'intimé n'a pas d'antécédents disciplinaires.

[37] Cependant, il a fait l'objet d'un avertissement du Bureau du syndic de l'OÉAQ le 29 juin 2017, lequel vise des faits survenus en février 2016. Le syndic lui reproche des

manquements aux normes de pratique lors de la préparation d'un rapport d'évaluation du 19 février 2016 et plus particulièrement l'application de la méthode de comparaison et l'omission de vérifier le zonage de l'immeuble⁸.

[38] Considérant la gravité des manquements constatés dans le rapport de son expert, l'avertissement qui lui a été adressé par le Bureau du syndic en juin 2017 et l'absence de démonstration claire de la part de l'intimé qu'il a pris les moyens pour améliorer sa pratique, la plaignante juge que le risque de récurrence de l'intimé est très élevé.

[39] Pour tous ces motifs, la plaignante recommande au Conseil de lui imposer une amende de 6 000 \$

[40] Au soutien de sa position, la plaignante commente les autorités déposées⁹.

⁸ Pièce SP-6.

⁹ *St-Laurent c. Médecins (Ordre professionnel des)*, [1998] D.D.O.P. 271, p. 55; *Pigeon c. Daigneault*, [2003] R.J.Q. 1090, paragr. 37-39 (C.A.); *Lemire c. Médecins*, 2004 QCTP 59, paragr. 63-66; *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178; *Royer c. Chambre de la sécurité financière*, J.E. 2004-1486, paragr. 28; *Duguay c. Dentistes*, 2019 QCTP 31, paragr. 203 à 212; *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64, [2015] 3 R.C.S. 1089, paragr. 60; *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3, paragr. 107; *Évalueurs agréés (Ordre des) c. Guilbault*, 2016 CanLII 23754 (QC OEAQ), (décision sur sanction) paragr. 27; *Évalueurs agréés (Ordre des) c. Couture*, no 18-2021-078, décision du 28 juillet 2021, paragr. 74; *Évalueurs agréés (Ordre des) c. Hannis*, 2018 CanLII 71586 (QC OEAQ), paragr. 36-37; *Évalueurs agréés (Ordre des) c. Genest*, 2016 CanLII 33146 (QC OEAQ), paragr. 44; *Évalueurs agréés (Ordre des) c. Lemay*, 2018 CanLII 107085 (QC OEAQ), paragr. 26; *Architectes (Ordre professionnel des) c. D'Onofrio*, 2017 QCTP 21, paragr. 96, 100-101, 104-106; *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Hanol*, 2012 QCTP 13, paragr. 50; *Évalueurs agréés (Ordre professionnel des) c. Prévost*, 2020 QCCDEA 2, paragr. 142-144; *Évalueurs agréés (Ordre professionnel des) c. Dufour*, 2020 QCCDEA 3, paragr. 133-135; *Évalueurs agréés (Ordre professionnel des) c. Tardif*, 2007, 81506 QCCDEA; *Évalueurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr*, 2020 QCCDEA 4; *Murphy c. Chambre de la sécurité financière*, 2010 QCCA 1079, paragr. 70; *Dostie c. Psychologues*, 2003 QCTP 23, paragr. 46; *Dupéré-Vanier c. Camirand-Duff, ès qualités (psychologues)* 2001 QCTP 008, paragr. 32; *Comptables professionnels agréés (Ordre des) c. Ménard*, 2019 CanLII 17958 (QC CPA); *Travailleurs sociaux et thérapeutes conjugaux et familiaux (Ordre professionnel des) c. Crête*, 2019 QCTP 50.

ARGUMENTATION DE L'INTIMÉ

[41] L'intimé plaide que la sanction recommandée par la plaignante, soit une amende de 6 000 \$ est punitive considérant les faits et toutes les autres circonstances de la présente affaire. De plus, cette sanction s'écarte des sanctions imposées par d'autres formations du conseil de discipline dans des cas similaires.

[42] L'intimé rappelle qu'il a admis les faits et qu'il a accepté de plaider coupable à la plainte portée contre lui à la suite de la conférence de gestion téléphonique tenue par la présidente en chef du BPCD en mars 2021 au cours de laquelle la date de la présente audience a été fixée. Il réfute donc l'argument de la plaignante suivant lequel son plaidoyer de culpabilité est tardif.

[43] De même, il n'a aucun antécédent disciplinaire.

[44] Il demande au Conseil de tenir compte que l'avertissement qui lui a été donné par le Bureau du syndic en juin 2017 concerne un rapport d'évaluation qu'il a préparé en février 2016.

[45] Or, la présente plainte portée contre lui le 23 mars 2021 vise un rapport préparé en mars 2017.

[46] Il estime que le Conseil doit tenir compte du fait qu'il a modifié sa pratique professionnelle depuis mars 2020 et qu'il ne supervise plus de stagiaires. En effet, il n'a plus d'employés au sein de son étude. Il exerce seul en pratique privée¹⁰.

¹⁰ Pièce SP-7. Admissions de l'intimé, paragr. 11.

[47] Il reconnaît qu'il a fait l'objet d'un avertissement du Bureau du syndic concernant l'application de la méthode de comparaison. Cependant, les faits visés par cet avertissement sont en lien avec un rapport d'évaluation préparé en février 2016.

[48] Contrairement à la position de la plaignante, l'intimé est d'avis que son risque de récidive est faible.

[49] L'intimé produit des autorités au soutien de son argumentation¹¹.

ANALYSE

[50] Quelle est la sanction à imposer à l'intimé sous le chef de la plainte portée contre lui, et ce, à la lumière des circonstances de la présente affaire ?

Principes généraux concernant l'imposition d'une sanction

[51] La sanction vise non pas à punir le professionnel fautif, mais à assurer la protection du public. En outre, la sanction doit dissuader la récidive du professionnel et être un exemple pour les autres membres de la profession¹².

[52] Le Conseil souligne les enseignements du juge Chamberland de la Cour d'appel dans *Pigeon c. Daigneault*¹³ : « [...] il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, [...]. »

¹¹ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*, supra, note 9; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, supra, note 9; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr*, supra, note 9; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemaire*, 2018 CanLII 141427 (QC OEAQ).

¹² *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA).

¹³ *Pigeon c. Daigneault*, supra, note 12.

[53] La protection du public est le premier critère à évaluer lors de l'imposition d'une sanction. Toutefois, « chaque cas est un cas d'espèce »¹⁴.

[54] Concernant la protection du public, il faut retenir les enseignements du Tribunal des professions dans l'affaire *Chevalier*¹⁵ :

[18] Le Tribunal note que le juge Chamberland a parlé « au premier chef » de la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, puis l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession et enfin le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession. Ainsi, ce droit du professionnel ne vient qu'en quatrième lieu, après trois priorités.

[55] Ainsi, la jurisprudence est constante et confirme que le rôle du conseil de discipline, lorsqu'il impose une sanction, est d'assurer la protection du public. Ce critère englobe également celui de la perception du public¹⁶.

[56] Les sanctions à être imposées doivent être significatives afin d'avoir un caractère dissuasif. En effet, une sanction qui se veut généralement dissuasive est celle qui vise à décourager ou à empêcher les autres membres de la profession de poser les mêmes gestes que ceux posés par l'intimé¹⁷.

[57] Comme la jurisprudence l'enseigne, la sanction est imposée en considérant la gravité de la faute commise et elle doit atteindre les objectifs de protection du public, de dissuasion et d'exemplarité.

¹⁴ *Pigeon c. Daigneault*, *supra*, note 12.

¹⁵ *Chevalier c. Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTP 137.

¹⁶ *Salomon c. Comeau*, 2001 CanLII 20328 (QC CA) et *Choquette c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 165.

¹⁷ *Cartaway Resources Corp. (Re)*, [2004] 1 R.C.S., 672.

[58] La détermination des sanctions doit aussi tenir compte du principe de la parité des sanctions. Selon le jugement du Tribunal des professions dans *Chbeir*¹⁸ qui reprend les enseignements de la Cour suprême dans l'affaire *Lacasse*¹⁹, les fourchettes des peines doivent être considérées comme des outils visant à favoriser l'harmonisation des sanctions et non comme des carcans.

Les facteurs objectifs

[59] L'intimé a plaidé coupable à l'unique chef de la plainte portée contre lui prenant appui sur l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* libellé ainsi :

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

[60] La preuve révèle que l'intimé, dans le cadre d'un rapport d'évaluation d'une propriété, a contrevenu à des normes de pratique qui sont des règles de base dans la pratique des évaluateurs agréés.

[61] Il s'agit cependant d'un acte isolé, mais qui revêt cependant une certaine gravité selon les constats de l'expert de la plaignante.

[62] Pour reprendre les propos de cet expert, les manquements de l'intimé sont nombreux et graves²⁰. Il souligne notamment:

- Le choix des comparables est crucial pour établir une comparaison fiable.

¹⁸ *Chbeir c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2017 QCTP 4.

¹⁹ *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64.

²⁰ Pièce SP-2.

- Il ne m'a jamais été donné de voir pareille dissemblance entre une vente comparable et la propriété à évaluer. La comparaison n'est pas douteuse. Elle est inappropriée.
- À sa face même, une telle comparaison est bancale.

[Soulignements ajoutés]

[63] L'infraction commise par l'intimé directement liée à l'exercice de la profession d'évaluateur agréé et elle met à risque le public.

[64] Un tel manquement mine aussi la confiance que le public doit avoir à l'endroit de la profession d'évaluateur agréé.

[65] Le public doit pouvoir compter sur la compétence et les connaissances d'un évaluateur agréé lorsqu'il procède à l'évaluation d'un immeuble.

[66] Cette activité se situe au cœur de la profession d'évaluateur agréé.

[67] Le volet d'exemplarité doit être reflété par les sanctions que le Conseil doit imposer. Il s'agit de l'un des objectifs reconnus dans le cadre de l'imposition d'une sanction en droit disciplinaire. Cette notion d'exemplarité trouve son fondement dans la gravité de l'infraction et dans la nécessité d'assurer la protection du public.

Les facteurs subjectifs

[68] Le dossier de l'intimé présente des facteurs subjectifs atténuants et aggravants.

[69] À titre de facteurs atténuants, le Conseil signale que l'intimé a collaboré à l'enquête du plaignant, a admis les faits et a décidé de plaider coupable à la plainte portée contre lui.

[70] De même, il n'a aucun antécédent disciplinaire.

[71] Pour éviter la répétition de l'infraction qu'il a commise, l'intimé déclare avoir mis en place des mesures dans le cadre de sa pratique d'évaluateur agréé. Par contre, selon la preuve, l'intimé s'est montré réticent à reconnaître pleinement tous les manquements qui lui ont été reprochés²¹.

[72] Par contre, le dossier de l'intimé présente au moins deux facteurs aggravants.

[73] Au moment des faits, l'intimé est un évaluateur agréé qui compte une grande expérience, car il a 25 ans d'expérience au moment de l'infraction.

[74] Il a aussi fait l'objet d'un avertissement du Bureau du syndic de l'OÉAQ le 29 juin 2017 pour un manquement de même nature. Cet avertissement vise des faits survenus en février 2016. Le syndic lui a reproché des manquements aux normes de pratique lors de la préparation d'un rapport d'évaluation du 19 février 2016²² et plus particulièrement l'application de la méthode de comparaison et l'omission de vérifier le zonage de l'immeuble. Cet évènement est donc survenu environ un an avant les faits visés par la plainte à l'étude.

²¹ Pièce SP-4.

²² Pièce SP-6.

L'examen des précédents soumis par les parties

[75] Le Conseil retient certaines autorités produites par les parties dans le but de déterminer la sanction devant être imposée à l'intimé sous le seul chef de la plainte.

[76] Dans la décision *Genest*²³, la plainte portée contre l'évaluateur agréé lui reproche dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation portant sur un immeuble, et ce, aux fins de financement, de ne pas avoir appliqué que la méthode de comparaison fondée uniquement sur le prix prévu à des promesses d'achat.

[77] De plus, dans l'application de la méthode de comparaison, l'évaluateur agréé a ignoré des transactions pertinentes intervenues concernant des unités se trouvant dans le même immeuble.

[78] L'évaluateur agréé collabore à l'enquête, admet les faits et plaide coupable. Il n'a aucun antécédent disciplinaire et il reconnaît ses erreurs. Il a 35 ans d'expérience. Les parties présentent une recommandation conjointe qui est acceptée par le conseil de discipline qui lui impose sous chacun des chefs 1 a) et b) une amende de 3 500 \$.

[79] Dans une autre affaire, soit dans *Guilbault*²⁴, l'évaluateur agréé est déclaré coupable dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble de:

- Ne pas avoir indiqué les restrictions au droit de propriété découlant de la réglementation municipale en ce qu'une partie de l'immeuble sujet (fait partie de la plaine inondable);

²³ *Évaluateurs agréés (Ordre des) c. Genest, supra, note 9.*

²⁴ *Évaluateurs agréés (Ordre des) c. Guilbault, supra, note 9.*

- Dans l'application de la méthode du coût, de ne pas s'être appuyé sur les données du marché de référence approprié;
- Ne pas avoir appliqué la méthode de parité ou de comparaison, et ce, sans raison valable.
- Dans l'application de la méthode du revenu, de s'être fondé sur un document non signé qu'il qualifie de « crédit-bail » et sans vérifier ou comparer ces données avec celles du marché en ce qui concerne les revenus de loyers potentiels.

[80] Selon la preuve administrée lors de l'audience sur sanction, il appert que l'évaluateur agréé a 35 ans d'expérience et qu'il n'a pas d'antécédents disciplinaires. Il a aussi été mis en preuve qu'il a vendu sa firme d'évaluation et qu'il n'est plus inscrit au tableau de l'OÉAQ. Après avoir entendu les représentations des parties, le conseil de discipline lui impose sous chacun des chefs 1 a) et b) une amende de 5 000 \$.

[81] Dans la décision *St-Cyr*²⁵, dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation portant sur la valeur marchande d'un immeuble, l'évaluateur agréé n'a pas établi l'usage le meilleur et le plus profitable en retenant un usage industriel dérogatoire protégé par droits acquis alors qu'il se trouvait dans un secteur résidentiel en redéveloppement (chef 1). De plus, il n'a pas tenu compte des restrictions légales et contractuelles au droit de propriété de cet immeuble (chef 2).

[82] L'évaluateur agréé collabore à l'enquête, admet les faits et plaide coupable. Il n'a aucun antécédent disciplinaire. De plus, il reconnaît ses erreurs et exprime des regrets. Au moment des faits, il a quatre années d'expérience.

²⁵ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr, supra*, note 9.

[83] Selon la preuve, l'évaluateur agréé s'est inscrit à une formation portant sur l'évaluation des terrains et il accepte que le conseil de discipline recommande au Conseil d'administration de l'Ordre de l'obliger à suivre ce cours.

[84] Les parties présentent une recommandation conjointe qui est acceptée par le conseil de discipline qui lui impose une amende de 5 000 \$ sous le chef 1 de la plainte.

[85] Dans *Couture*²⁶, la plainte reproche à l'évaluateur agréé, 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 de ne pas avoir respecté les règles de l'art et les normes généralement reconnues dans l'exercice de la profession.

[86] Ainsi, il a erré dans l'application de la méthode de comparaison et dans la rédaction de son rapport, il a cumulé de multiples erreurs dans la description dudit rapport et inclus une attestation erronée.

[87] L'évaluateur agréé reconnaît les faits et enregistre un plaidoyer de culpabilité sous le seul chef de la plainte. Au moment des faits, il compte 31 ans d'expérience et il n'a aucun antécédent disciplinaire. Il démissionne et n'a plus l'intention de se réinscrire au tableau de l'Ordre. Vu cette démission, son risque de récidive est considéré comme étant nul. Les parties présentent une recommandation conjointe que le conseil de discipline accepte en lui imposant une amende de 5 000 \$.

²⁶ *Évalueurs agréés (Ordre des) c. Couture*, supra, note 9.

[88] Dans un autre dossier, soit dans *Hannis*²⁷, il est reproché à l'évaluateur agréé dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation portant sur la valeur marchande d'une propriété située en zone agricole, de ne pas avoir respecté les normes de pratique professionnelle et les règles de l'art de la profession. Il n'a pas tenu compte des particularités du milieu agricole et des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* en décrivant de manière incomplète l'immeuble sujet et son secteur et en n'effectuant pas d'analyse des ventes comparables retenues (chef 2).

[89] L'évaluateur agréé collabore à l'enquête, admet les faits et plaide coupable. Il a 30 ans d'expérience au moment de la commission des infractions. Le conseil de discipline entérine la recommandation conjointe et impose à l'évaluateur agréé une limitation permanente de pratiquer dans le domaine agricole sous le premier chef de la plainte et une amende de de 2 500 \$ sous le second chef de la plainte.

[90] Dans *Lemay*²⁸, il est reproché dans le cadre du chef 1 a) de la plainte que l'évaluateur agréé n'a pas respecté les normes de pratique professionnelle en ne vérifiant pas la réglementation de zonage applicable à l'immeuble visé par son mandat.

[91] La preuve révèle qu'il a fait preuve de négligence en préparant un rapport d'évaluation en s'appuyant sur les déclarations faites par le vendeur sans vérifier attentivement la véracité des informations fournies. Il n'a pas consulté les registres appropriés de la ville pour connaître la situation réelle du zonage applicable à l'immeuble devant faire l'objet d'une évaluation.

²⁷ *Évaluateurs agréés (Ordre des) c. Hannis, supra*, note 9.

²⁸ *Évaluateurs agréés (Ordre des) c. Lemay, supra*, note 9.

[92] L'évaluateur agréé offre sa collaboration dans le cadre de l'enquête du syndic et plaide coupable. Il n'a pas d'antécédents disciplinaires. Il avait 18 ans d'expérience au moment où il a commis les infractions qui lui sont reprochées.

[93] Il appert que les conséquences de la faute commise par l'évaluateur agréé ont été limitées puisqu'ultimement, les acheteurs ont été informés de la situation réelle liée au zonage de l'immeuble et qu'ils ont tout de même décidé de l'acquérir.

[94] Le conseil de discipline donne suite à la recommandation conjointe présentée par les parties et impose à l'intimé sous le chef 1 a) de la plainte une amende de 2 500 \$.

[95] Dans l'affaire *Tardif*²⁹, l'évaluateur agréé est déclaré coupable d'avoir rédigé un rapport d'évaluation pour une propriété sans respecter les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art en ce que :

- il n'a pas apporté les ajustements requis pour tenir compte des différences de superficie entre les terrains des propriétés comparables et le terrain de la propriété sujette;
- l'aire habitable qu'il a considérée pour chacune des propriétés comparables et pour la propriété sujette n'ont pas été établies sur la même base;
- il n'a pas apporté les ajustements requis pour tenir compte du temps écoulé entre la date de vente des propriétés comparables et la date d'évaluation de la propriété sujette;
- il n'a pas apporté les ajustements requis pour tenir compte de l'âge des bâtiments des propriétés comparables par rapport à celui du bâtiment de la propriété sujette;
- il n'a pas apporté les ajustements requis pour tenir compte de la présence de foyers dans les propriétés comparables.

²⁹ *Évalueurs agréés (Ordre des) c. Tardif, supra*, note 9.

[96] L'infraction commise dans ce dossier vise une contravention à l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*. Lors de l'audience sur sanction, la preuve établit que l'évaluateur agréé n'est plus inscrit au tableau de l'Ordre et qu'il n'a plus l'intention d'exercer la profession. Tenant compte des circonstances de cette affaire, le conseil de discipline lui impose une amende de 3 000 \$.

[97] Enfin, dans la décision *Labrecque*³⁰, la plainte portée contre l'évaluateur agréé comporte notamment sept chefs lui reprochant d'avoir rendu des services professionnels qui ne respectaient pas les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art et cela, tant dans la rédaction de son rapport que dans le témoignage d'expert qu'il a rendu devant le Tribunal administratif du Québec.

[98] L'évaluateur agréé collabore à l'enquête du plaignant, admet les faits et plaide coupable. Les parties présentent une recommandation conjointe que le conseil de discipline accepte. Il lui impose sous chacun des sept chefs précités une suspension pendant une période de trois ans de son droit d'exercer des activités en matière d'expropriation.

[99] Suivant la recommandation conjointe, le conseil de discipline recommande au Conseil d'administration de l'Ordre d'obliger l'intimé de compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation.

[100] Après examen des précédents soumis par les parties, il s'avère que le spectre des sanctions pour une infraction de même nature que le seul chef de la plainte portée contre

³⁰ *Évaluateurs agréés (Ordre des) c. Labrecque*, *supra*, note 9.

l'intimé sont généralement des amendes variant entre l'amende minimale et 6 000 \$. Deux décisions se distinguent : dans un premier cas, la décision impose une suspension permanente d'exercer certaines activités professionnelles³¹ alors que la seconde impose une suspension d'une durée trois ans d'exercer dans des dossiers d'expropriation³².

[101] Pour déterminer la sanction à imposer à l'intimé, le Conseil doit tenir compte des facteurs objectifs et subjectifs à la fois atténuants et aggravants présents dans le présent dossier ainsi que des représentations des parties.

[102] Considérant les circonstances de la présente affaire ainsi que tous les facteurs objectifs et subjectifs tant atténuants qu'aggravants, le Conseil estime que la sanction recommandée par la plaignante soit l'imposition d'une amende de 6 000 \$ s'avère indûment punitive.

[103] Cependant, le Conseil juge que la sanction recommandée par l'intimé, soit l'amende minimale de 2 500 \$, est trop clémente et ne tient pas compte des facteurs précités. De plus, elle ne permettrait pas non plus d'atteindre tous les objectifs qu'une sanction doit viser.

[104] Après analyse de certaines autorités citées précédemment pouvant être comparées au dossier à l'étude, notamment les affaires *Genest*, *Couture* et *St-Cyr*, le Conseil juge que la sanction juste et appropriée devant être imposée dans les circonstances de la présente affaire est une amende de 4 500 \$ sous le seul chef de la

³¹ *Évalueurs agréés (Ordre des) c. Hannis*, supra, note 9.

³² *Évalueurs agréés (Ordre des) c. Labrecque*, supra, note 9.

plainte. Cette sanction est jugée juste et adéquate pour assurer la protection du public et elle satisfait également les critères de dissuasion et d'exemplarité.

[105] Appliquant les principes applicables suivant lesquels la partie qui succombe doit supporter les déboursés³³ et puisque l'intimé y ayant consenti, le Conseil condamne l'intimé au paiement des frais d'expertise qui sont réduits à la somme de 4 812,50 \$.

[106] En conclusion, le Conseil condamne l'intimé au paiement des déboursés prévus par le quatrième alinéa de l'article 151 du *Code des professions* ainsi qu'aux frais d'expertise de 4 812,50 \$.

[107] De même, le Conseil accorde à l'intimé un délai jusqu'au 31 mars 2022 pour acquitter l'amende et les déboursés, incluant les frais d'expertise de 4 812,50 \$.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, LE 13 OCTOBRE 2021 :

SOUS LE CHEF 1

[108] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable d'avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

ET CE JOUR :

SOUS LE CHEF 1

[109] **IMPOSE** à l'intimé une amende de 4 500 \$.

³³ *Murphy c. Chambre de la sécurité financière*, 2010 QCCA 1079 (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée, 27 janvier 2011, 33860); *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel des) c. Harrazi*, 2016 CanLII 79311 (QC OIIA), paragr. 57.

[110] **CONDAMNE** l'intimé au paiement de tous les déboursés mentionnés au quatrième alinéa de l'article 151 du *Code des professions* ainsi qu'aux frais d'expertise réduits à la somme de 4 812,50 \$.

[111] **ACCORDE** à l'intimé un délai jusqu'au 31 mars 2022 pour acquitter l'amende et les déboursés, incluant les frais d'expertise de 4 812,50 \$.

M^e GEORGES LEDOUX
Président

M. BENOIT EGAN, É.A.
Membre

M. YVES GODIN, É.A.
Membre

M^e Sophie Gratton
M^{me} Laura Geyer, stagiaire en droit
Avocates de la plaignante

M^e Caroline Gagnon
Avocate de l'intimé

Date d'audience : 13 octobre 2021