

# CONSEIL DE DISCIPLINE

## ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2022-080

DATE :

---

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

---

**ANDRÉ BESNER, É.A., en sa qualité de syndic ad hoc de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec**

Plaignant

c.

**ALAIN BAILLARGEON, É.A.**

Intimé

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

**CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 142 DU *CODE DES PROFESSIONS*, LE CONSEIL DE DISCIPLINE PRONONCE UNE ORDONNANCE INTERDISANT LA PUBLICATION, LA DIFFUSION ET LA DIVULGATION DU NOM DU DEMANDEUR D'ENQUÊTE DONT IL EST QUESTION DANS LA PREUVE, ET CE, POUR ASSURER LE RESPECT DE SA VIE PRIVÉE.**

#### APERÇU

[1] M. André Besner, le plaignant, reproche à M. Alain Baillargeon, l'intimé, d'avoir commis des manquements aux normes dans le cadre de l'évaluation d'une propriété aux fins de financement.

**PLAINTE**

[2] D'entrée de jeu, le plaignant demande l'autorisation de modifier la plainte disciplinaire datée du 10 janvier 2022 qu'il a déposée en sa qualité de syndic ad hoc de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre) à la suite de négociations dans le cadre d'un règlement sur la sanction en échange d'un plaidoyer de culpabilité de la part de l'intimé.

[3] La plainte modifiée se lit désormais comme suit :

1. À Saint-Denis-sur-Richelieu, du 12 au 18 mars 2019, dans le cadre de l'exécution de son mandat d'évaluation de la valeur marchande de la Propriété située au (...) à Saint-Denis-sur-Richelieu, l'intimé ~~n'a pas respecté les~~ a commis des manquements aux normes de pratiques professionnelles, notamment en :
  - errant dans l'application de la méthode du coût;
  - errant dans l'application de la méthode de comparaison;
  - omettant de rechercher des servitudes grevant la Propriété (Norme 1 – Règles 1.1 et 1.2) et
  - omettant de conserver la signature originale du rapport (Norme 2 – Règle 2.5).contrevenant ainsi à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, tel qu'en vigueur à l'époque des faits.

[Transcription textuelle, sauf anonymisation]

[4] D'emblée, l'intimé enregistre un plaidoyer de culpabilité à l'égard de l'unique chef de la plainte modifiée.

[5] Après s'être assuré du consentement libre et éclairé de l'intimé et de sa compréhension à l'égard de la discrétion du Conseil quant à la recommandation conjointe sur sanction, le Conseil, séance tenante et unanimement, le déclare coupable de l'unique chef de la plainte modifiée comme décrit au dispositif de la présente décision.

**RECOMMANDATION CONJOINTE**

[6] Les parties suggèrent au Conseil d'imposer à l'intimé une amende de 5 000 \$ quant à l'unique chef d'infraction.

[7] Elles demandent également que l'intimé soit condamné au paiement des déboursés, incluant les frais d'expertise jusqu'à concurrence de 5 030,16 \$.

**QUESTION EN LITIGE**

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

[9] Pour les motifs qui suivent, le Conseil donne suite à la recommandation conjointe sur sanction, celle-ci étant conforme aux exigences établies par la jurisprudence.

**CONTEXTE**

[10] L'intimé est membre de l'Ordre depuis le 20 décembre 2009.

[11] Jusqu'en 2019, il exerce sa profession seul au sein d'une société par actions faisant affaire sous le nom de ABC Évaluations puis vers la fin de 2019, il s'associe à un évaluateur agréé.

[12] Du 12 au 18 mars 2019, il exécute un mandat d'évaluation de la valeur marchande d'une maison mobile située à Saint-Denis-sur-Richelieu (la propriété) aux fins d'un refinancement hypothécaire par une Caisse populaire Desjardins.

[13] Le 18 mars 2019, l'intimé produit et signe un rapport d'évaluation de la propriété et conclut à une valeur marchande de 103 000 \$. Il appose sa signature de façon

électronique par le biais de la plateforme Notarius, mais il n'en conserve pas une copie conforme. Il ne conserve qu'une copie en format PDF pouvant être modifiée, contrairement aux normes.

[14] En outre, l'intimé ne respecte pas les normes généralement reconnues dans la profession en :

8. Par son plaidoyer de culpabilité au **chef 1 de la plainte amendée**, l'intimé reconnaît que, dans l'exécution du mandat d'évaluation du 18 mars 2019, il a contrevenu aux règles de l'art et les normes généralement reconnues dans l'exercice de sa profession, notamment en :
  - a) errant dans l'application de la méthode du coût, en ce que :
    - la valeur du terrain était non supportée par une analyse suffisante et non motivée;
    - la dépréciation appliquée n'était pas suffisamment justifiée;
    - le bâtiment principal, les dépendances et les améliorations d'emplacement n'ont pas été évalués séparément;
    - la référence au manuel de coût était erronée;
  - b) en errant dans l'application de la méthode de comparaison, en :
    - utilisant 3 comparables dont un en dehors du marché type;
    - analysant et utilisant des ventes transigées sans garanties légales;
    - utilisant un ratio basé sur la valeur foncière pour estimer la valeur des terrains comparables.
  - c) en omettant de rechercher des servitudes grevant la Propriété;

[Transcription textuelle]

[15] Le 20 mars 2019, le propriétaire dépose une demande d'enquête au Bureau du syndic de l'Ordre.

## **ANALYSE**

### **1. Les principes de droit applicables en matière de recommandation conjointe**

[16] Lorsque des sanctions font l'objet d'une recommandation conjointe des parties, il ne revient pas au Conseil de s'interroger sur leur sévérité ou leur clémence.

[17] En effet, bien que le Conseil ne soit pas lié par une telle recommandation, il ne peut l'écartier à moins qu'elle ne déconsidère l'administration de la justice ou soit contraire à l'intérêt public<sup>1</sup>.

[18] En 2016, dans l'arrêt *R. c. Anthony-Cook*<sup>2</sup>, la Cour suprême du Canada (la Cour suprême) établit clairement le critère devant être appliqué par un tribunal lorsque les parties présentent une recommandation conjointe sur sanction. Il s'agit du critère de l'intérêt public.

[19] Citant deux décisions de la Cour d'appel de Terre-Neuve-et-Labrador, la Cour suprême écrit qu'une recommandation conjointe déconsidère l'administration de la justice si elle « correspond si peu aux attentes de personnes raisonnables instruites des circonstances de l'affaire que ces dernières estimeraient qu'elle fait échec au bon fonctionnement du système de justice pénale<sup>3</sup> ».

[20] La Cour suprême justifie un seuil aussi élevé par la nécessité de reconnaître les nombreux avantages que confèrent au système de justice une recommandation conjointe sur sanction et son corollaire qu'est la nécessité de favoriser la certitude quant au résultat, soit d'assurer aux parties qu'elle sera suivie par les tribunaux.

---

<sup>1</sup> *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5; *Gauthier c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2013 CanLII 82189 (QC TP); *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel des) c. Ungureanu*, 2014 QCTP 20.

<sup>2</sup> *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43. Voir également : *Baptiste c. R.*, 2021 QCCA 1064

<sup>3</sup> *R. c. Anthony-Cook*, *supra*, note 2, paragr. 33.

[21] De plus, il est reconnu qu'une recommandation conjointe jouit d'une force persuasive certaine lorsqu'elle est le fruit d'une négociation sérieuse associée à un plaidoyer de culpabilité<sup>4</sup>.

[22] Enfin, il est manifeste que les recommandations conjointes sur sanction contribuent à l'efficacité du système de justice disciplinaire<sup>5</sup>.

[23] Ces principes s'appliquent également en droit disciplinaire<sup>6</sup>.

[24] Ainsi, pour que le Conseil rejette une recommandation conjointe, il faut que celle-ci soit « 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<sup>7</sup> ».

[25] Par ailleurs, afin de démontrer si la recommandation conjointe respecte le critère de l'intérêt public, il revient aux parties d'expliquer au Conseil pourquoi les sanctions qu'elles recommandent ne sont pas susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice et ne sont pas contraires à l'intérêt public.

---

<sup>4</sup> *Gagné c. R.*, 2011 QCCA 2387.

<sup>5</sup> *R. c. Anthony-Cook*, *supra*, note 2; *Langlois c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 52; *Malouin c. Notaires*, 2002 QCTP 15; *Chan c. Médecins*, *supra*, note 1.

<sup>6</sup> *Audioprothésistes (Ordre professionnel des) c. Gougeon*, 2021 QCTP 84, pourvoi en révision judiciaire 500-17-119199-217; *Langlois c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, *supra*, note 5; *Malouin c. Notaires*, *supra*, note 5; *Chan c. Médecins*, *supra*, note 1; *Notaires (Ordre professionnel des) c. Marcotte*, 2019 QCTP 78; *Notaires (Ordre professionnel des) c. Génier*, 2019 QCTP 79; *Pharmaciens (Ordre professionnel de) c. Vincent*, 2019 QCTP 116.

<sup>7</sup> *R. c. Anthony-Cook*, *supra*, note 2, paragr. 34.

[26] À cet égard, la Cour suprême écrit<sup>8</sup> :

[54] Les avocats doivent évidemment donner au tribunal un compte rendu complet de la situation du contrevenant, des circonstances de l'infraction ainsi que de la recommandation conjointe sans attendre que le juge du procès le demande explicitement. Puisque les juges du procès sont tenus de ne s'écarter que rarement des recommandations conjointes, [traduction] « les avocats ont l'obligation corollaire » de s'assurer qu'ils « justifient amplement leur position en fonction des faits de la cause, tels qu'ils ont été présentés en audience publique ». La détermination de la peine — y compris celle fondée sur une recommandation conjointe — ne peut se faire à l'aveuglette. Le ministère public et la défense doivent [traduction] « présenter au juge du procès non seulement la peine recommandée, mais aussi une description complète des faits pertinents à l'égard du contrevenant et de l'infraction », dans le but de donner au juge « un fondement convenable lui permettant de décider si [la recommandation conjointe] devrait être acceptée ».

[Références omises]

[27] Récemment, dans la décision *Binet*<sup>9</sup>, la Cour d'appel du Québec réitère que le critère que doivent appliquer les décideurs lorsqu'une recommandation conjointe leur est présentée n'est pas le critère de la « justesse », mais celui de l'intérêt public.

[28] Citant la Cour d'appel de l'Alberta dans la décision *Belakziz*<sup>10</sup>, elle explique que le critère de l'intérêt public n'invite pas le décideur à commencer l'analyse de la recommandation conjointe en déterminant à priori quelle sanction aurait été appropriée après un procès, puisqu'une telle approche pourrait inviter le décideur à conclure que la recommandation conjointe déconsidère l'administration de la justice ou est contraire à l'intérêt public du seul fait qu'elle s'écarte de cette sanction.

---

<sup>8</sup> *Id.*, paragr. 54.

<sup>9</sup> *R. c. Binet*, 2019 QCCA 669. Voir également : *Gallien c. R.*, 2021 QCCA 1026; *R. c. Primeau*, 2021 QCCA 1768.

<sup>10</sup> *R. v. Belakziz*, 2018 ABCA 370, paragr. 18.

[29] Le Conseil doit plutôt regarder le fondement de la recommandation conjointe, notamment les avantages importants pour l'administration de la justice<sup>11</sup>.

[30] Toutefois, cela ne signifie pas que le Conseil doit se prêter à une analyse minutieuse des coûts et avantages obtenus de part et d'autre par les parties<sup>12</sup>.

[31] Le Conseil doit donc prendre en considération que la recommandation conjointe a permis de raccourcir l'audition, que plusieurs témoins n'ont pas à témoigner et que l'intimé a plaidé coupable.

[32] Par ailleurs, dans son analyse de la recommandation conjointe, le Conseil peut également constater si les parties ont tenu compte des objectifs de la sanction en droit disciplinaire, soit dans l'ordre : la protection du public, la dissuasion du professionnel à récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés d'agir comme l'intimé, et ce, sans toutefois l'empêcher indûment d'exercer sa profession<sup>13</sup>.

[33] Enfin, le Conseil pourra constater les facteurs ayant mené les parties à suggérer les sanctions recommandées, comme les facteurs objectifs et subjectifs propres à la situation de l'intimé<sup>14</sup>.

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

---

<sup>11</sup> *R. v. Belakziz*, supra, note 10; *Notaires (Ordre professionnel des) c. Génier*, supra, note 6; *Pharmaciens (Ordre professionnel de) c. Vincent*, supra, note 6.

<sup>12</sup> *R. v. Belakziz*, supra, note 10, paragr. 23.

<sup>13</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA).

<sup>14</sup> *Pigeon c. Daigneault*, supra, note 13; Pierre Bernard, « La sanction en droit disciplinaire : quelques réflexions », dans *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire*, Cowansville, Yvon Blais, 2004, p. 87-88.



## 2. Les éléments pris en considération par les parties

### a) Les facteurs objectifs

[35] Par son plaidoyer de culpabilité l'intimé reconnaît au chef 1 de la plainte modifiée avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*<sup>15</sup> en vigueur au moment des faits reprochés (le *Code de déontologie*) libellé ainsi :

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

[36] Dans la présentation de leur recommandation conjointe, les parties expliquent que l'infraction reprochée à l'intimé constitue des manquements graves en lien avec la profession.

[37] M. Guillaume Savaria, É.A., est mandaté par le plaignant pour évaluer le travail de l'intimé. Son rapport est déposé de consentement pour valoir témoignage<sup>16</sup>.

[38] L'expert Savaria relève les manquements suivants aux normes :

[23] Dans le présent dossier, les manquements reprochés sont les suivants :

- a) Avoir erré dans l'application de la méthode du coût (Norme 1 – Règle 1.2 – Élément 12, A), en ce que :
  - La valeur du terrain n'était pas supportée par une analyse suffisante et non motivée;
  - La dépréciation appliquée n'était pas suffisamment justifiée;
  - Le bâtiment principal, les dépendances et les améliorations d'emplacement n'ont pas été évalués séparément;
  - La référence au manuel de coût utilisé était erronée;

---

<sup>15</sup> RLRQ, c. C-26, r. 123.

<sup>16</sup> Pièce SP-4.

- b) Avoir erré dans l'application de la méthode de comparaison (Norme 1, Règle 12, Élément 12, C) en :
- Utilisant trois (3) comparables dont un (1) en dehors du marché type;
  - Analysant et utilisant des ventes transigées sans garanties légales;
  - Utilisant un ratio basé sur la valeur foncière pour estimer la valeur des terrains comparables;
- c) Avoir omis de rechercher des servitudes grevant la Propriété (Norme 1 – Règle 1.2 – Élément 9)
- d) Avoir omis de conserver la signature originale du rapport (Norme 2 – Règle 2.5).

[Transcription textuelle]

[39] L'expert souligne que les manquements les plus graves de l'intimé concernent l'évaluation de la propriété selon la méthode de comparaison puisque ce dernier n'a présenté que trois comparables, dont une propriété en dehors du marché type, au point où il se questionne si l'intimé a « bien cerné les forces qui dictent les conditions du marché. »

[40] Il ajoute que de manière générale, ces manquements affectent « la justesse du rapport examiné » et « rendent douteuse l'ampleur des efforts fournis lors de l'analyse et de la rédaction du rapport examiné<sup>17</sup> ».

[41] Le plaignant rappelle qu'en signant un rapport d'évaluation, l'évaluateur agréé certifie l'avoir rédigé selon les normes généralement reconnues dans la profession<sup>18</sup>.

[42] Tant le client que des tiers qui se fondent sur un rapport d'évaluation émis par un membre de l'Ordre pour acheter, vendre ou financer une propriété ou encore pour

---

<sup>17</sup> *Id.*, p. 41.

<sup>18</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, 2016 CanLII 23754 (QC OEAQ).

prendre une décision d'affaires, doivent pouvoir faire confiance aux évaluateurs agréés qui signent de tels rapports<sup>19</sup>.

[43] Ainsi, un rapport d'évaluation qui n'a pas été réalisé selon les normes risque de mener à des résultats erronés et mal fondés, ce qui, en retour, amène le public à perdre confiance envers la profession.

[44] Il s'agit donc d'une infraction grave qui se situe au cœur même de la profession.

[45] En revanche, il s'agit d'un acte isolé puisqu'il ne concerne qu'un seul rapport d'évaluation.

[46] Enfin, les parties ne font pas état de la survenance de conséquences néfastes à l'égard du client ou du public.

[47] Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il y ait eu réalisation de telles conséquences à l'égard du public pour constater la gravité des infractions, puisque leur absence ne constitue pas un facteur atténuant<sup>20</sup>.

[48] Enfin, les parties ont retenu les facteurs suivants dans l'élaboration de leur recommandation conjointe : la protection du public, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession, la dissuasion de l'intimé de récidiver, tout en ne lui interdisant pas indûment d'exercer sa profession.

---

<sup>19</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr*, 2020 QCCDEA 4; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, 2018 CanLII 71586 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Genest*, 2016 CanLII 33146 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Couture*, 2021 QCCDEA 3.

<sup>20</sup> *Ubani c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2013 QCTP 64.

**b) Les facteurs subjectifs**

[49] Quant aux facteurs subjectifs propres au présent dossier, les parties retiennent comme facteur aggravant l'expérience professionnelle de l'intimé, cette expérience étant de 10 ans au moment des actes reprochés. Fort d'une telle expérience, l'intimé devrait non seulement connaître les normes, mais également être en mesure de les appliquer correctement.

[50] En revanche, les parties retiennent les facteurs subjectifs atténuants suivants :

- L'intimé a plaidé coupable;
- Il reconnaît ses fautes;
- Il n'a pas d'antécédents disciplinaires<sup>21</sup>.

[51] En outre, l'intimé a pris des mesures afin de modifier sa pratique. Ainsi, à la suite d'une inspection professionnelle tenue le 10 mars 2020 au cours de laquelle un inspecteur a relevé des lacunes dans sa pratique professionnelle, l'intimé a apporté des correctifs à sa pratique. Il est présentement en attente de recevoir un suivi qu'il a lui-même demandé du service d'inspection professionnelle pour s'assurer avoir comblé les lacunes relevées.

[52] De plus, l'intimé s'engage à suivre une formation en 2023 portant sur la méthode de comparaison, donné dans le cadre du programme de formation professionnelle offert par l'Ordre et disponible en ligne.

---

<sup>21</sup> *Rabbani c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2022 QCTP 3, paragr. 33, 112 et 118.

[53] Enfin, les parties conviennent que l'intimé a bien collaboré tout au long du processus disciplinaire. Toutefois, cela constitue un facteur neutre, considérant l'obligation de tout professionnel de collaborer avec son ordre.

#### **c) Le risque de récidive**

[54] Les parties ont également considéré le risque de récidive dans l'élaboration de la sanction de leur recommandation conjointe<sup>22</sup>.

[55] Dans le cas à l'étude, le plaignant le considère comme faible, mais présent eu égard aux correctifs apportés à sa pratique bien qu'il souligne que le Comité d'inspection professionnelle (CIP) a relevé plusieurs lacunes.

[56] L'intimé, quant à lui, le considère comme faible eu égard non seulement aux correctifs apportés à la suite du processus d'inspection professionnelle, mais également au processus de suivi qu'il est en train de mettre sur pied avec le service de la qualité de la profession.

[57] Devant la preuve et les représentations des avocats des parties, le Conseil considère comme faible le risque de récidive dans le présent dossier.

#### **d) La jurisprudence**

[58] Pour étayer leur recommandation conjointe, les parties font référence à quelques décisions qu'elles jugent à propos de comparer avec le dossier à l'étude puisqu'il est reconnu en jurisprudence que les sanctions s'inscrivent dans la fourchette de celles

---

<sup>22</sup> *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3.

imposées en semblable matière peuvent être considérées comme des outils facilitant leur détermination<sup>23</sup>.

[59] Selon les parties, la fourchette des sanctions pour des manquements aux normes généralement reconnues dans la profession varie de la réprimande à la suspension du droit d'exercice.

[60] Ainsi, une période de radiation, une suspension du droit d'exercer dans un domaine et une limitation d'exercice sont imposées respectivement au professionnel présentant un risque de récurrence élevé en ne reconnaissant pas sa faute et en critiquant même les normes établies<sup>24</sup> et au professionnel ne possédant pas les connaissances pour exercer en évaluation de propriétés dans un contexte d'expropriation<sup>25</sup> et dans le domaine agricole<sup>26</sup>.

[61] Elles soulignent, cependant, que la sanction usuelle consiste en l'imposition d'amendes variant entre l'amende minimale et des montants pouvant représenter le double ou le triple de celle-ci lorsque la gravité de l'infraction est plus élevée.

[62] C'est le cas dans les décisions *Tardif*<sup>27</sup> où l'amende imposée est de 2 500 \$ alors que l'amende minimale est de 600 \$ et *Genest*<sup>28</sup> où l'amende imposée est de 3 500 \$ alors que l'amende minimale est de 1 000 \$. C'est également le cas dans les décisions

---

<sup>23</sup> *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64; *Audioprothésistes (Ordre professionnel des) c. Gougeon*, *supra*, note 6.

<sup>24</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, *supra*, note 18.

<sup>25</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Labrecque*, 2007 CanLII 81568 (QC OEAQ).

<sup>26</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, *supra*, note 19.

<sup>27</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Tardif*, 2007 CanLII 81506 (QC OEAQ).

<sup>28</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Genest*, *supra*, note 19.

plus récentes de *Tanguay*<sup>29</sup> où l'amende imposée est de (4 500 \$), *St-Cyr*<sup>30</sup> (5 000 \$) et *Couture*<sup>31</sup> (5 000 \$), soit depuis que l'amende minimale a été portée à 2 500 \$.

[63] Les parties conviennent que leur suggestion d'imposer à l'intimé une amende de 5 000 \$ sous l'unique chef de la plainte modifiée se situe dans la fourchette des sanctions en semblable matière.

[64] À cet égard, les parties rappellent les enseignements de la Cour suprême dans l'arrêt *Lacasse*<sup>32</sup> selon lesquels les fourchettes de peines doivent être vues comme des outils visant à favoriser l'harmonisation des sanctions et non pas comme des carcans. Ces enseignements ont depuis été commentés dans *Parranto*<sup>33</sup> :

[44] Bien qu'ils ne soient pas contraignants, les fourchettes de peines et les points de départ *constituent* des balises utiles parce qu'ils permettent aux juges chargés de déterminer la peine d'apprécier la gravité de l'infraction. Et, comme nous l'avons déjà fait observer, ils offrent aux juges des points de repère pour amorcer leur réflexion. [...]

[65] Ainsi, la sanction qu'elles suggèrent s'insère dans la fourchette des sanctions imposées en semblable matière.

---

<sup>29</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Tanguay*, 2021 QCCDEA 2.

<sup>30</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr*, *supra*, note 19.

<sup>31</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Couture*, *supra*, note 19.

<sup>32</sup> *R. c. Lacasse*, *supra*, note 23, repris dans *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, *supra*, note 22.

<sup>33</sup> *R. c. Parranto*, 2021 CSC 46.

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

[66] Après avoir pris connaissance des éléments présentés par les parties relativement aux critères et aux facteurs qu'elles ont considérés pour élaborer leur recommandation conjointe, le Conseil est d'avis que cette dernière ne déconsidère pas l'administration de la justice et n'est pas contraire à l'intérêt public.

[67] De surcroît, le Conseil constate qu'elle est présentée par des avocats expérimentés et au fait de tous les éléments du dossier, qui sont ainsi en mesure de suggérer la sanction appropriée.

[68] Considérant l'ensemble des circonstances de la présente affaire, le Conseil est d'avis que la recommandation conjointe des parties doit être retenue.

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT, LE 26 JUILLET 2022 :**

[69] **A AUTORISÉ** la modification de la plainte disciplinaire.

**Sous le chef 1 :**

[70] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable en vertu de l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

**ET CE JOUR :**

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



[72] **CONDAMNE** l'intimé au paiement de tous les déboursés ainsi que les frais d'expertise jusqu'à concurrence de 5 030,16 \$, conformément à l'article 151 du *Code des professions*.

---

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

---

M. YVES GODIN, É.A.  
Membre

---

M. JEAN TRUDEL, É.A.  
Membre

M<sup>e</sup> Clara Fabre  
M<sup>e</sup> Sophie Gratton  
Avocates du plaignant

M<sup>e</sup> Fady Toban  
Avocat de l'intimé

Date d'audience : 26 juillet 2022