

# CONSEIL DE DISCIPLINE

## ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2022-081

DATE : 16 JANVIER 2023

---

LE CONSEIL :	M <sup>e</sup> LYNE LAVERGNE	Présidente
	M <sup>me</sup> CAROLINE BERNARD, É.A.	Membre
	M. JEAN TRUDEL, É.A.	Membre

---

**RÉGIS SAVARD, É.A., en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec**

Plaignant

c.

**CHARLES LEPOUTRE, 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 DES NOMS DES CLIENTS DONT IL EST QUESTION DANS LES DOCUMENTS DÉPOSÉS EN PREUVE ET À L'ÉGARD DE TOUT RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, ET CE, POUR PROTÉGER LEUR VIE PRIVÉE ET POUR ASSURER LE RESPECT DU SECRET PROFESSIONNEL.**

### INTRODUCTION

[1] Monsieur Régis Savard, le plaignant, reproche à M. Charles Lepoutre, l'intimé, d'avoir fait défaut de respecter les normes réglementaires lorsqu'il a rédigé un rapport

d'évaluation d'un immeuble commercial situé dans la ville de Gatineau, dans le but de contester la valeur inscrite au rôle d'évaluation triennal.

### **PLAINTÉ MODIFIÉE**

[2] D'entrée de jeu, le plaignant demande l'autorisation de modifier la plainte disciplinaire, datée du 30 mars 2022, qu'il a déposée en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre).

[3] Cette demande vise à numéroter les chefs et à retirer le chef 2, le plaignant n'ayant pas de preuve à offrir à l'égard de ce chef d'infraction.

[4] Considérant que les modifications ne sont pas contestées et que le plaignant déclare ne pas avoir de preuve à offrir quant au chef 2, le Conseil, se fondant sur l'article 145 du *Code des professions*, autorise les modifications demandées.

[5] La plainte modifiée comprend maintenant deux chefs d'infraction ainsi libellés :

À Gatineau, le ou vers le 16 octobre 2017, dans le cadre de la préparation d'un rapport d'évaluation de la propriété située au [...] à Gatineau produit devant la section immobilière du Tribunal administratif du Québec (SAI-Q...), l'intimé :

1. N'a utilisé qu'une seule méthode d'évaluation, sans justification valable, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);
2. (...);
3. N'a pas rédigé un rapport narratif complet conforme aux normes de pratique professionnelle, contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);

[Transcription textuelle, sauf anonymisation]

[6] D'emblée, l'intimé enregistre un plaidoyer de culpabilité à l'égard des chefs 1 et 3 de la plainte modifiée.

[7] 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 des chefs 1 et 3 de la plainte modifiée, comme décrit au dispositif de la présente décision.

### **RECOMMANDATION CONJOINTE**

[8] Les parties suggèrent au Conseil d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

- **Chef 1** : une amende de 5 000 \$;
- **Chef 3** : une amende de 2 500 \$.

[9] Elles demandent également que l'intimé soit condamné au paiement des déboursés, incluant les frais d'expertise. Toutefois, les frais d'expertise d'un montant de 6 036,18 \$ seront répartis entre les parties à raison de 4 024,12 \$ pour l'intimé, soit un montant représentant les deux tiers desdits frais, et de 2 012,06 \$ pour le plaignant.

[10] Enfin, elles demandent au Conseil d'accorder à l'intimé un délai de 12 mois pour acquitter des amendes et des déboursés.

### **QUESTION EN LITIGE**

[11] Le Conseil doit-il donner suite à la recommandation conjointe proposée par les parties?

[12] Pour les motifs qui suivent, le Conseil donne suite à la recommandation conjointe sur sanction puisqu'elle ne déconsidère pas l'administration de la justice ni n'est contraire à l'intérêt public.

## **CONTEXTE**

[13] L'intimé est membre de l'Ordre depuis le 20 avril 2000.

[14] En 2015, le service d'évaluation de la Ville de Gatineau (la Ville) établit à 4 350 400 \$ la valeur d'un immeuble commercial construit en 2010 (l'immeuble) pour le rôle d'évaluation triennal 2015-2017, soit une valeur excédant d'un peu plus de 1 000 000 \$ la valeur inscrite au rôle d'évaluation triennal précédent.

[15] La propriétaire mandate alors l'intimé pour procéder à une évaluation de l'immeuble, et ce, dans le but de contester l'évaluation municipale devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ).

[16] Le 16 octobre 2017, l'intimé produit le rapport d'évaluation de l'immeuble et conclut à une valeur de 3 133 000 \$. Pour ce faire, il n'utilise qu'une seule méthode d'évaluation, soit la méthode du revenu, et ce, sans en expliquer la raison.

[17] En décembre 2017, l'intimé agit à titre d'expert devant le TAQ et présente son rapport d'évaluation.

[18] Le 22 février 2018, le TAQ rend sa décision et fixe la valeur réelle de l'immeuble à 3 900 000 \$ pour le rôle d'évaluation triennal de 2015-2017.

[19] À la suite de cette décision, les instances de l'Ordre en sont informées et le plaignant confie un mandat à M. Richard Côté, à titre d'expert (l'expert Côté), afin d'analyser le rapport d'évaluation produit par l'intimé.

[20] Le 22 février 2022, l'expert Côté conclut que le rapport d'évaluation produit par l'intimé pour déterminer la valeur de l'immeuble ne satisfait pas aux normes établies par l'Ordre (les normes de l'Ordre), en ce que :

Chef 1 :

- a) Les normes stipulent qu'un évaluateur agréé doit utiliser au moins deux méthodes d'évaluation afin de rechercher la valeur réelle d'un immeuble, à moins de circonstances justifiant le contraire;
- b) L'intimé n'a pas utilisé deux méthodes d'évaluation. Il n'a utilisé que la méthode du revenu. Alors que l'utilisation de deux méthodes d'évaluation permet notamment de procéder à une réconciliation plus probante des résultats obtenus pour chacune des méthodes, aucune réconciliation des valeurs ne figure au rapport d'évaluation de l'intimé;
- c) En outre, l'intimé ne justifie pas dans son rapport l'utilisation d'une seule méthode d'évaluation.

Chef 3 :

- d) Le rapport d'évaluation de l'intimé devrait notamment inclure une explication claire et détaillée des motifs l'ayant amené à ne pas utiliser la méthode du coût, et une description de l'étendue du travail de collecte, de vérification, d'analyse et de présentation des données. Or, l'intimé se limite à écrire que la méthode du coût n'est pas retenue.
- e) Considérant la nature du problème d'évaluation, du type d'immeuble, de l'exigence des tribunaux, du but et de la fin recherchés par l'expertise préparée par l'intimé, un rapport d'évaluation du type narratif était nécessaire. En conséquence, le rapport d'évaluation produit par l'intimé ne comporte pas tous les éléments requis pour éclairer les membres du TAQ dans la prise de leur décision.

[21] L'intimé possède des antécédents disciplinaires, bien qu'ils ne soient pas en semblables matières<sup>1</sup>.

## **ANALYSE**

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

[22] 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, comme il doit le faire dans le cadre de la détermination de la sanction appropriée.

---

<sup>1</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lepoutre*, 2003 CanLII 71330 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lepoutre*, 2009 CanLII 90852 (QC OEAQ).

[23] Les tribunaux enseignent que 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>2</sup>. Il s'agit du critère de « l'intérêt public » établi par la Cour suprême du Canada (la Cour suprême) en 2016 dans l'arrêt *R. c. Anthony-Cook*<sup>3</sup>.

[24] Dans cette affaire, la Cour suprême rappelle l'importance 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 un degré de certitude élevé qu'elle sera suivie par les tribunaux.

[25] Ainsi, 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>. De plus, elle contribue à l'efficacité du système de justice disciplinaire<sup>5</sup>.

---

<sup>2</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>3</sup> *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), [2016] 2 RCS 204. Voir également *Baptiste c. R.*, 2021 QCCA 1064.

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

<sup>5</sup> *R. c. Anthony-Cook*, *supra*, note 3; *Langlois c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 52; *Malouin c. Notaires*, 2002 QCTP 15; *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, *supra*, note 2.

[26] Par ailleurs, il revient aux parties d'expliquer au Conseil le fondement de leur recommandation conjointe afin de lui permettre de s'assurer que celle-ci n'est pas susceptible de déconsidérer l'administration de la justice et n'est pas contraire à l'intérêt public.

[27] Il ne s'agit toutefois pas pour le Conseil de commencer l'analyse de la recommandation conjointe en déterminant a priori quelle sanction aurait été appropriée après un procès, puisqu'une telle approche pourrait l'inviter 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.

[28] Le Conseil doit plutôt examiner le fondement de la recommandation conjointe, notamment les avantages importants pour l'administration de la justice<sup>6</sup>. Cela ne signifie pas pour autant que le Conseil doive se prêter à une analyse minutieuse des coûts et des avantages obtenus de part et d'autre par les parties<sup>7</sup>.

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

## **2. Les éléments pris en considération par les parties pour la recommandation conjointe**

[30] Pour les fins de la détermination de la sanction, les parties retiennent l'article 4 du

---

<sup>6</sup> *R. v. Belakziz*, 2018 ABCA 370, paragr. 18; *Notaires (Ordre professionnel des) c. Génier*, 2019 QCTP 79; *Pharmaciens (Ordre professionnel de) c. Vincent*, 2019 QCTP 116; *Duval c. Comptables professionnels agréés (Ordre des)*, 2022 QCTP 36.

<sup>7</sup> *R. v. Belakziz*, *supra*, note 6, paragr. 23.



*Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*<sup>8</sup> libellé ainsi :

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

[31] Outre les facteurs relatifs à la protection du public, la dissuasion de l'intimé de récidiver, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession et le droit d'exercer sa profession, les parties ont retenu plusieurs facteurs aggravants et atténuants.

[32] Voici les facteurs aggravants retenus :

- La gravité objective des infractions, en ce que le rapport d'évaluation produit par l'intimé à titre d'expert retenu par la propriétaire de l'immeuble devant le TAQ pour la contestation de la valeur au rôle d'évaluation triennal, ne satisfait pas aux normes de l'Ordre, plus spécifiquement pour le chef 1 : la norme 21, règle 21.2, élément 12, et pour le chef 3 : la norme 22, règle 22.3, élément 10.
- Ses antécédents disciplinaires, au nombre de deux, en 2003 et 2009;
- Son expérience professionnelle de plus de 17 ans au moment des infractions.

[33] Les facteurs atténuants suivants ont également été retenus :

- Le plaidoyer de culpabilité de l'intimé;
- La reconnaissance de ses fautes;
- Le caractère isolé des infractions;

---

<sup>8</sup> RLRQ, c. C-26, r. 123.

- Le fait qu'il n'entend exercer la profession que pour environ deux ans avant de prendre sa retraite.
- Le faible risque de récidive qu'il présente.

### La jurisprudence

[34] Pour étayer leur recommandation conjointe, les parties réfèrent 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'inscrivant dans la fourchette de celles imposées en semblables matières peuvent être considérées comme des outils facilitant leur détermination<sup>9</sup>.

[35] Les parties recommandent conjointement au Conseil d'imposer à l'intimé des amendes totalisant 7 500 \$, soit 5 000 \$ pour le chef 1 et 2 500 \$ pour le chef 3.

[36] Des amendes variant entre 2 500 \$<sup>10</sup>, 3 500 \$<sup>11</sup>, 4 500 \$<sup>12</sup> et 5 000 \$<sup>13</sup> sont généralement imposées comme sanctions pour avoir fait défaut de satisfaire aux normes de l'Ordre dans la production d'un rapport d'évaluation.

---

<sup>9</sup> *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII), [2015] 3 RCS 1089; *Audioprothésistes (Ordre professionnel des) c. Gougeon*, 2021 QCTP 84.

<sup>10</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*, 2018 CanLII 71586 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*, 2018 CanLII 107085 (QC OEAQ).

<sup>11</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemaire*, 2018 CanLII 141427 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Genest*, 2016 CanLII 33146 (QC OEAQ).

<sup>12</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Tanguay*, 2021 QCCDEA 2.

<sup>13</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Baillargeon*, 2022 QCCDEA 2; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Couture*, 2021 QCCDEA 3; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr*, 2020 QCCDEA 4; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, 2016 CanLII 23754 (QC OEAQ).

[37] Toutefois, dans le dossier *Labrecque*<sup>14</sup>, l'évaluateur agréé plaide coupable d'avoir fait défaut de respecter les normes de l'Ordre dans le cadre de huit rapports d'évaluation pour déterminer la valeur d'immeubles ayant fait l'objet d'expropriation et se voit imposer une suspension de trois ans de son droit d'exercer des activités professionnelles en matière d'expropriation. Le comité de discipline recommande au Bureau de l'Ordre de l'obliger à compléter avec succès un stage ou un cours de perfectionnement en matière d'expropriation. Il s'agit d'un dossier où les faits sont beaucoup plus graves que ceux en l'espèce.

[38] Ainsi, les sanctions suggérées par les parties s'insèrent dans la fourchette des sanctions imposées en semblable matière.

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

[39] Après avoir pris connaissance des éléments présentés par les parties relativement aux critères et facteurs qu'elles ont retenus 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.

[40] 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 des sanctions appropriées.

---

<sup>14</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Labrecque*, 2007 CanLII 81568 (QC OEAQ).

[41] 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 10 JANVIER 2023 :**

[42] **A AUTORISÉ** le retrait du chef 2 de la plainte.

**Sous les chefs 1 et 3 :**

[43] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable en vertu des articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[44] **A ORDONNÉ** la suspension conditionnelle des procédures quant au renvoi aux articles 2 et 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

**ET CE JOUR :**

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

- **Chef 1** : une amende de 5 000 \$;
- **Chef 3** : une amende de 2 500 \$.

[46] **CONDAMNE** l'intimé au paiement de tous les déboursés, y compris les frais d'expertise, conformément à l'article 151 du *Code des professions*. Toutefois les frais d'expertise d'un montant de 6 036,18 \$ sont répartis entre les parties à raison de 4 024,12 \$ pour l'intimé, soit un montant représentant les deux tiers desdits frais, et de 2 012,06 \$ pour le plaignant.

[47] **ACCORDE** à l'intimé un délai de 12 mois pour acquitter le paiement des amendes

et des déboursés.

---

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

---

M<sup>me</sup> CAROLINE BERNARD, É.A.  
Membre

---

M. JEAN TRUDEL, É.A.  
Membre

M<sup>e</sup> François Montfils  
Avocat du plaignant

M<sup>e</sup> Julie Chenette  
Avocate de l'intimé

Date d'audience : 10 janvier 2023