

# CONSEIL DE DISCIPLINE

## ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2021-075 et 18-2021-076

DATE : 18 novembre 2022

---

LE CONSEIL :	M <sup>e</sup> DANIEL Y. LORD	Président
	M <sup>me</sup> MÉLANIE LAPLANTE, É.A.	Membre
	M. JEAN TRUDEL, É.A.	Membre

---

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

Plaignant

c.

**CHRISTIAN-PIERRE CÔTÉ, É.A.**

Intimé

et

**MANON LEVERT, É.A.**

Intimée

---

### DÉCISION SUR SANCTION

---

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

**APERÇU**

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

[2] Dans sa décision du 11 mai 2022<sup>2</sup>, le Conseil déclare les intimés coupables sous les chefs 1a), 1e) et 1f) de la plainte modifiée portée contre eux, pour avoir contrevenu à l'article 4 *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*<sup>3</sup> et coupables sous le chef 1i) pour avoir contrevenu à l'article 5 dudit Code.

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

1. À Québec, entre-le ou vers le 19 février 2015 et le ou vers le 17 juin 2015, dans le cadre de la préparation d'un *Rapport de suivi de projet* relativement à un immeuble situé au «...» à Lévis sur lequel un projet de lotissement par phase nommé « C. I » était en cours d'élaboration, l'intimé :
  - a) a évalué les coûts de construction du projet à 17 200 000 \$ sans analyser ou valider les données fournies par le propriétaire, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;
  - b) à l'aide de la méthode de comparaison, a établi à 399 000 \$ (0,20 \$ / pied carré) la valeur du boisé situé dans la zone agricole permanente, et ce, sans tenir compte des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-14.1) et en s'appuyant principalement sur un comparable ayant fait l'objet d'une décision d'exclusion de la zone agricole, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;

---

<sup>1</sup> Pièce P-1.

<sup>2</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Côté et Levert*, 2022 CanLII 1.

<sup>3</sup> RLRQ, c. C-26, r. 123.

- c) à l'aide de la méthode de comparaison, a établi à 225 000 \$ (0,25 \$ / pied carré) la valeur de l'érablière située dans la zone agricole permanente, et ce, sans tenir compte des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-14.1) et alors que les comparables retenus représentaient des valeurs variant entre 0,02 \$ à 0,11 \$ / pied carré, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;
- d) a utilisé, sans justification valable, une seule méthode d'évaluation pour le bâtiment de « M. I. » soit la méthode du revenu, et de surcroît, a fait défaut d'analyser le bail complet, de comparer les données économiques fournies par le propriétaire avec le marché et de justifier le taux de dividendes annuel sur la mise de fonds fixé à 15%, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);
- e) à l'aide de la méthode de comparaison, a établi à 24 140 000 \$ la valeur de la partie de l'immeuble voué au projet de lotissement du « C. I » sur la base des données de préventes fournies par son client, sans obtenir les documents signés confirmant de telles préventes, sans actualisation, sans appliquer une autre méthode d'évaluation et alors que de telles ventes n'étaient pas permises à ce moment en raison des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-14.1), contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);
- f) à l'aide de la méthode du revenu, a établi à 1 510 000 \$ la valeur de l'usine de traitement des eaux usées, à 560 000 \$ la valeur de la salle communautaire alors qu'il s'agit d'actifs qui seront cédés aux copropriétaires sous forme de quote-part des parties communes, faisant ainsi défaut de tenir compte des démembrements et des modalités du droit de propriété, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;
- g) à l'aide de la méthode du revenu, a établi à 100 000 \$ la valeur de la tour de télécommunication sans tenir compte des dépenses d'exploitation, sans réserve pour mauvaise créance et sans justifier le taux global d'actualisation retenu, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) ;
- h) (...)**
- i) a fait défaut de tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances, de son expérience ainsi que des moyens dont il dispose, contrevenant ainsi à l'article 5 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123) .

[4] Le Conseil s'est réuni le 26 septembre 2022 pour procéder à l'audition sur sanction.

### **QUESTION EN LITIGE**

[5] Quelle sanction le Conseil doit-il imposer aux intimés sous chacun des quatre (4) chefs de la plainte modifiée dont ils ont été déclarés coupables en tenant compte des circonstances propres à la présente affaire ?

### **RAPPEL DE CERTAINS ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**

[6] En décembre 2016, le prédécesseur du plaignant, M. Pierre Turcotte, É.A. reçoit une demande d'enquête<sup>4</sup>, concernant un rapport d'évaluation daté du 13 février 2015, de la firme CCIMMO/CÔTÉ CONSEIL IMMOBILIER au sujet duquel, certaines critiques sont formulées.

[7] Le rapport d'évaluation mentionné à la demande d'enquête concerne un projet qui vise à lotir et à aménager un terrain, situé «...», à Lévis, à proximité de grands axes routiers, afin d'y construire certaines installations en vue de développer un camping haut de gamme, selon une formule de copropriété («C.I.»).

[8] Le rapport d'évaluation a pour but de valider les coûts de développement du projet et sa valeur marchande, selon ses phases de réalisation projetées.

---

<sup>4</sup> Pièce P-3.

[9] En cours de réalisation du mandat, l'urgence s'installe : des factures ne sont pas payées, les clients, promoteurs du projet, ont besoin d'un rapport assurément pour obtenir du financement, dit l'intimé Côté durant son témoignage lors de l'audition sur culpabilité.

[10] L'intimé Côté admet que peu importe les conclusions du rapport, les travaux du projet sont officiellement lancés le 25 mars 2015<sup>5</sup>.

[11] Dans les circonstances, *il fallait être flexible et limiter la portée de ce qu'on était pour faire. Ils cherchaient à mieux s'organiser pour éventuellement se tourner vers des investisseurs. Il y avait un besoin de capitaux rapidement, c'est pour cela qu'il y a des limites aux actes d'évaluation que nous avons posés*, dit-il au Conseil.

[12] Le but du rapport, ajoute l'intimé Côté à l'occasion de son témoignage sur culpabilité, est *d'illustrer la rentabilité du projet par phase de réalisation, pas d'évaluer les coûts ni d'évaluer des actifs*.

[13] *C'est une évaluation partielle, en ce que nous avons limité nos actes d'évaluation et fait une étude de marché*. Ils nous manquaient trop d'éléments, *on a donc écarté de recourir au manuel des coûts pour les fins de nos analyses; le client a accepté les limites du rapport*.

[14] *Dans ce cas, on taponne pas avec les soumissions*.

---

<sup>5</sup> Pièce P-5, cahier 1, 13/268.

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

[16] Dans sa décision sur culpabilité au sujet de la nature du mandat, le Conseil écrit :

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

(...)

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

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

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

[17] Dans cette même décision, au sujet des normes applicables, le Conseil écrit également:

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

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

« (...) formuler, en toutes matières, une opinion dûment motivée de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier et, en matière d'expropriation, d'un bien ou droit mobilier ou immobilier et déterminer la valeur des biens sujets à l'évaluation conformément aux dispositions de la Loi sur la fiscalité

municipale (chapitre F-2.1), du Code municipal (chapitre C-27.1), de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19), de la Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3), de la Loi sur l'instruction publique pour les autochtones cris, inuit et naskapis (chapitre I-14) et des lois particulières s'appliquant aux municipalités, aux centres de services scolaires et aux commissions scolaires».

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

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

(...)

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

(...)

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

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

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

[18] Au sujet des fins du rapport d'évaluation des intimés, le Conseil écrit aussi :

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

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

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

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

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

## **PREUVE SUR SANCTION**

[19] L'avocat du plaignant indique qu'au-delà de la preuve administrée sur culpabilité, sa preuve sur sanction se limite au dépôt des documents suivants :

- Lettre de M. Réginald Crevier, É.A., syndic adjoint, transmise à l'intimé Côté en date du 17 mars 2021<sup>6</sup>.
- En liasse, lettre de l'intimé Côté à Grégoire Biron en date du 22 août 2016 incluant un engagement signé par l'intimé Côté<sup>7</sup>.
- En liasse, facture de l'expert Marc-André Leblanc, CPA, CMA, É.A. des 19 décembre 2018 et 31 mars 2022<sup>8</sup>.

[20] L'intimé Côté dépose en preuve une facture de M. Sylvain Crochetière, CPA, CA, EEE, CFF, datée du 9 novembre 2021 au montant de 8 400 \$ (taxes en sus), transmise à *Côté Mercier conseiller immobilier*<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Pièce SP-1.

<sup>7</sup> Pièce SP-2.

<sup>8</sup> Pièce SP-3.

<sup>9</sup> Pièce SI-1.



[21] Il explique au Conseil que cette facture est en lien avec un mandat d'expertise qu'il a confié à M. Crochetière, pour se défendre à l'encontre du chef 1h) de la plainte initiale, qui a finalement été retiré.

[22] L'intimé Côté est d'avis qu'il est justifié de demander au Conseil de condamner le plaignant au paiement de cette facture pour des frais d'expertise qu'il a engagés inutilement.

[23] L'intimé Côté dépose aussi en preuve les factures de M. René-Paul Dumont datées des 12 décembre 2021 et 29 décembre 2022 relativement au temps consacré à la préparation de son rapport d'expertise déposé en preuve et à son témoignage devant le Conseil au montant de 16 837,50 \$<sup>10</sup>.

[24] L'intimé Côté fait valoir qu'il est justifié de demander au Conseil de condamner le plaignant au paiement de 50% des frais d'expertise de l'expert Dumont, compte tenu de la décision du Conseil qui acquitte les intimés sous quatre (4) des huit (8) chefs de la plainte modifiée.

[25] De même, l'intimé Côté dépose en preuve les documents suivants :

- Copie d'un rapport d'inspection professionnelle dont il a été l'objet le 8 octobre 2013<sup>11</sup>;

---

<sup>10</sup> Pièces SI-2 et SI-3.

<sup>11</sup> Pièce SI-4.

- Attestations de formation<sup>12</sup>;
- En liasse, ajustement du MRN (réponse de plusieurs évaluateurs), en date du 2022-09-16<sup>13</sup>;
- Rapport d'évaluation de la propriété située au 517-529, rue Kirouac à Québec (Janvier 2015)<sup>14</sup>.

[26] Le Conseil retient ce qui suit du témoignage de l'intimé Côté.

[27] Le processus disciplinaire et la décision du Conseil sur culpabilité n'ont pas été un exercice facile. Il comprend maintenant que sa défense n'a pas été retenue, *qu'il n'y avait pas lieu de faire des distinctions entre l'acte de consultation et l'acte d'évaluation.*

[28] *Je ne remets pas en doute la décision du Conseil. Ce dossier n'a pas été notre meilleur dossier. Nous aurions pu faire mieux, expliquer davantage le concept, les restrictions et exiger les promesses d'achat,* dit-il.

[29] Depuis, il indique *avoir modifié sa pratique. Je ne fais plus de dossier complexe, je me limite à des dossiers plus simples.*

[30] *Je participe et vérifie toujours des rapports d'évaluation, mais je ne fais plus d'évaluation dans un contexte de litige comme expert, puisque la décision du Conseil affecte ma crédibilité,* ajoute-t-il.

---

<sup>12</sup> Pièce SI-5.

<sup>13</sup> Pièce SI-6.

<sup>14</sup> Pièce SI-7.

[31] Contre-interrogé sur cet aspect de sa pratique, il précise qu'il ne s'agissait que de *quelques dossiers par année*.

[32] Depuis janvier 2022, l'intimé Côté indique concentrer la moitié de ses activités professionnelles dans *une entreprise de données immobilières accessibles aux membres de l'Ordre*.

[33] L'intimé Côté réitère qu'il n'a pas été malhonnête et n'était pas mal intentionné. J'étais plus jeune au moment des évènements, dit-il.

[34] En 2015, *j'avais 7-8 ans de pratique depuis, je suis un meilleur professionnel et mieux entouré, par une équipe composée de cinq (5) évaluateurs agréés, dont un ancien professeur de l'Université Laval*.

[35] Depuis les évènements survenus en 2015, l'intimé Côté précise ne pas avoir suivi de formations sur l'actualisation de valeur ni sur la méthode des coûts.

[36] Enfin, l'intimé Côté souligne qu'il n'a pas d'antécédents disciplinaires.

[37] De son côté, l'intimée Levert affirme que *depuis le dépôt de la plainte elle n'a plus envie de pratiquer sa profession*.

[38] Angoissée, elle se dit *incapable de rédiger ou signer des rapports d'évaluation, concentrant ses activités à des tâches administratives, à la vérification de données, et à participer aux activités de l'entreprise de données immobilières de l'intimé Côté*.

[39] L'intimée Levert ajoute avoir modifié la façon de rédiger les rapports d'évaluation du bureau de manière à ce qu'ils soient plus clairs et contiennent les mises en garde et réserves requises.

[40] À cet égard, elle précise avoir élaboré un guide de rédaction pour l'usage interne des membres de l'équipe.

[41] Elle a aussi élaboré une liste de vérification à effectuer de manière à s'assurer de la qualité des rapports d'évaluation.

[42] Depuis ce qui est arrivé, *je lis les rapports comme si j'étais un client externe*, dit-elle.

[43] *J'ai très bien compris la décision du Conseil et j'apporte une attention particulière pour aller jusqu'au bout des choses dans chacun des rapports que je révise ou pour lesquels on me consulte.*

[44] Cependant, *je ne produis et ne signe plus de rapport. C'est terminé*, réitère-t-elle.

[45] Bien qu'elle n'ait pas suivi de formation particulière sur l'actualisation de valeur, ni sur la méthode des coûts, elle a relu les normes de pratique professionnelle (les NPP), publiées par l'Ordre, ajoute-t-elle.

[46] Elle invite le Conseil à tenir compte du fait qu'au moment des événements, *elle sortait à peine de l'école, et qu'il s'agissait peut-être d'un dossier trop important et complexe pour elle*, précise-t-elle.

[47] L'intimée Levert souligne qu'elle n'a pas d'antécédents disciplinaires.

[48] *C'est clair*, conclut-elle, *que si c'était à refaire, j'agis autrement*, référant aux circonstances et contextes entourant sa contribution au rapport en 2015.

## **REPRÉSENTATIONS DES PARTIES**

[49] L'avocat du plaignant suggère au Conseil d'imposer à l'intimé Côté sous les chefs 1a), 1f) et 1i) de la plainte modifiée des amendes respectivement de 7 500 \$, 5 000 \$ et 2 500 \$ et une période de radiation temporaire de six mois sous le chef 1e) de la plainte modifiée.

[50] En outre, il suggère que le Conseil recommande au Conseil d'administration de l'Ordre suivant l'article 160 du *Code des professions*, d'obliger l'intimé Côté à suivre et à compléter avec succès les trois cours de formation suivants : *Les coûts de développement immobilier et leurs impacts; La méthode du revenu, Partie B* et, *La méthode du coût, Partie B*.

[51] De plus, il demande que l'intimé Côté soit condamné au paiement des déboursés prévus à l'article 151 du *Code des professions*, incluant le paiement de 50% des frais d'expertise acceptée en preuve.

[52] Enfin, l'avocat du plaignant demande aussi que le Conseil ordonne la publication d'un avis de la présente décision dans un journal où l'intimé Côté a son domicile

professionnel, et ce, suivant les dispositions du septième alinéa de l'article 156 du *Code des professions*.

[53] L'avocat du plaignant suggère au Conseil d'imposer à l'intimée Levert sous les chefs 1a) et 1f) de la plainte modifiée des amendes respectivement de 5 000 \$ et 2 500 \$, une période de radiation temporaire d'un mois sous le chef 1e) et une réprimande sous le chef 1i) de la plainte modifiée.

[54] En outre, il suggère que le Conseil recommande au Conseil d'administration de l'Ordre suivant l'article 160 du *Code des professions*, d'exiger que l'intimée Levert s'inscrive et complète avec succès les trois (3) cours de formation suivants : *Les coûts de développement immobilier et leurs impacts; La méthode du revenu, Partie B* et, *La méthode du coût, Partie B*.

[55] De plus, il demande que l'intimée Levert soit condamnée au paiement des déboursés prévus à l'article 151 du *Code des professions*, incluant le paiement de 50% des frais d'expertise acceptée en preuve.

[56] Enfin, l'avocat du plaignant demande aussi que le Conseil ordonne la publication d'un avis de la présente décision dans un journal où l'intimée Levert a son domicile professionnel conformément aux dispositions du septième alinéa de l'article 156 du *Code des professions*.

[57] Référant aux principes largement connus quant à la détermination de la sanction en droit disciplinaire, l'avocat du plaignant invite le Conseil à prendre en considération la caractérisation des infractions commises par les intimés.

[58] Il est question ici, dit-il, de négligence et de complaisance dans la réalisation d'un mandat d'évaluation au soutien d'une demande de financement dans le cadre de la réalisation d'un projet qui est déjà commencé. On est au cœur de la pratique de l'évaluation immobilière, ajoute-t-il.

[59] Ces infractions se traduisent généralement par l'imposition de périodes de radiation temporaire<sup>15</sup>, argue-t-il.

[60] En ce qui concerne l'intimé Côté, l'avocat du plaignant souligne les mises en garde administratives dont celui-ci a fait l'objet en 2016 et en 2021 où il est question de confidentialité et de respect de normes<sup>16</sup>.

[61] En outre, souligne-t-il, le rapport d'inspection professionnelle du 8 octobre 2013, que l'intimé Côté a lui-même déposé en preuve<sup>17</sup>, fait état de lacunes en matière de normes de pratique et d'une recommandation spécifique<sup>18</sup>.

[62] L'avocat du plaignant souligne que l'intimé Côté, lors de son témoignage, a exprimé peu ou pas de changements dans sa pratique professionnelle.

---

<sup>15</sup> *Néron c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31; *Comptables agréés (Ordre professionnel des) c. Lacroix*, 2022 CanLII 8.

<sup>16</sup> Pièces SP-1 et SP-2.

<sup>17</sup> Pièce SI-4.

<sup>18</sup> Id. page 20.

[63] S'il a cessé de faire les quelques expertises qu'il faisait annuellement dans des litiges en raison de la décision sur culpabilité du Conseil, l'intimé Côté continue de faire des rapports d'évaluation, sans pour autant avoir amélioré ses compétences par de la formation.

[64] L'avocat du plaignant souligne que l'intimé Côté n'a pas d'antécédents disciplinaires, mais qu'au moment des faits pour lesquels il a été reconnu coupable, il était un évaluateur agréé expérimenté, puisqu'il pratiquait depuis environ huit ans.

[65] La situation de l'intimée Levert est différente, dit-il.

[66] Son parcours professionnel ne fait état d'aucune mise en garde ou rappel de la part de l'Ordre.

[67] Au surplus, ajoute l'avocat, au moment des faits mis en preuve, l'intimée Levert était une évaluatrice agréée de peu d'expérience, considérant son admission à la profession depuis à peine un an.

[68] De même, l'avocat du plaignant souligne que le Conseil est justifié de tenir compte que l'intimée Levert est au moment des faits une jeune employée qui agit sous l'autorité et suivant les directives de l'intimé Côté.

[69] Dans les circonstances, pour l'avocat du plaignant, il serait inéquitable que l'intimée Levert se voit imposer les mêmes sanctions que l'intimé Côté.

[70] Les représentations de l'intimé Côté peuvent être résumées en ces termes.



[71] Il explique le contexte entourant les événements qui se sont produits et auxquels réfèrent les deux (2) dossiers d'enquêtes dont le plaignant a fait état<sup>19</sup>. L'intimé Côté explique que dans les deux cas ils n'ont pas mené au dépôt de plainte devant le conseil de discipline.

[72] L'intimé Côté ajoute que le Conseil doit se garder de considérer comme des facteurs aggravants le fait de ne pas plaider coupable et de contester les prétentions du plaignant.

[73] Il invite le Conseil à retenir *que nous sommes repentants et qu'on aurait dû faire mieux, qu'on a pleinement collaboré à l'enquête du plaignant en lui transmettant un dossier complet.*

[74] *Nous n'avons rien caché, avons été intègres et transparents.*

[75] L'intimé Côté invite le Conseil à considérer que le rapport n'a entraîné aucune conséquence pour personne.

[76] *Au contraire, dit-il, le projet a été un grand succès et les clients, avec le rapport, ont entrepris leurs démarches pour obtenir leur financement, ce qu'ils ont réussi à faire, se réjouit-il.*

---

<sup>19</sup> Pièces SP-1 et SP-2.

[77] *Il n'y a eu aucune conséquence pour la protection du public, puisque tous les intéressés étaient autour de la table et que je n'ai pas spécifiquement autorisé que notre rapport d'évaluation circule, ajoute-t-il.*

[78] *Il n'y a aucune préméditation ou fraude et il n'est pas question d'un manque d'intégrité. Nous avons erré quant aux normes, mais nous pensions bien faire. Nous avons même pris la peine, argumente-t-il, de souligner les limites de notre rapport dans le but de ne rien cacher.*

[79] L'intimé Côté est d'avis que les décisions auxquelles l'avocat du plaignant réfère font état de situations beaucoup plus problématiques que la sienne.

[80] *Ici, il n'y a aucun risque de récurrence.* Les événements se sont produits en 2015, et depuis, aucune plainte disciplinaire ne m'a été adressée, dit-il

[81] L'intimé Côté estime approprié que le Conseil lui impose sous chacun des chefs 1a) et 1e) de la plainte modifiée une amende de 2 500 \$ et une réprimande sous chacun des chefs 1f) et 1i) *qui découlent des premiers*, dit-il.

[82] Au sujet des frais d'expertise, l'intimé Côté juge quant aux frais des experts Marc- André Leblanc, É.A. et René-Paul Dumont, É.A., dans la mesure où les intimés ont été acquittés de la moitié des chefs de la plainte portée contre eux, chaque partie devrait assumer les frais de son propre expert.

[83] Cependant, il invite le Conseil à ordonner que le plaignant soit condamné au paiement des frais d'expertise qu'il a engagés au montant de 8 400 \$ (taxes en sus) pour être en mesure de se défendre des allégations contenues au chef 1h) de la plainte initiale qui a été retiré depuis.

[84] Enfin, l'intimé Côté demande qu'un délai de 6 à 12 mois lui soit accordé pour le paiement des amendes et des déboursés dont il pourrait être tenu de payer suivant la décision à intervenir.

[85] De son côté, l'intimée Levert fait valoir qu'elle ne représente aucun risque de récidive puisqu'elle ne produit plus de rapport d'évaluation, ce qui lui enlève, dit-elle, un énorme poids.

[86] Elle estime qu'une réprimande sous chacun des quatre chefs de la plainte modifiée serait une sanction juste et raisonnable.

[87] Elle exprime son accord à suivre les formations que pourrait lui imposer le Conseil d'administration de l'Ordre, advenant que le Conseil fasse droit à la demande du plaignant à cet effet.

[88] Quant aux déboursés, frais d'expertise et délais de paiement, l'intimée Levert fait siennes les représentations de l'intimé Côté.

## ANALYSE

### a. Les objectifs de la sanction disciplinaire

[89] Le droit professionnel vise la protection du public, c'est-à-dire le droit du public d'avoir accès aux professionnels les plus qualifiés, compétents et respectueux du cadre législatif, réglementaire et éthique entourant l'exercice de leur profession<sup>20</sup>.

[90] Cette protection est en lien avec la nature de la profession, sa finalité et la gravité de l'infraction<sup>21</sup>.

[91] Cet objectif englobe aussi celui de la perception du public<sup>22</sup>. Le public doit avoir l'impression d'être bien protégé en ayant confiance dans la profession d'évaluateur agréé.

[92] Selon le *Code des professions*, ce sont les membres de l'ordre, notamment par l'entremise de ceux qui composent leur conseil de discipline, qui veillent à la protection du public dont dépend la crédibilité de la profession<sup>23</sup>.

[93] La sanction disciplinaire vise à atteindre au premier chef, la protection du public.

[94] Ensuite, la sanction doit être dissuasive<sup>24</sup>.

[95] Elle peut cibler le professionnel afin de lui faire comprendre qu'il n'a pas intérêt à récidiver.

---

<sup>20</sup> *Laurion c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTP 59.

<sup>21</sup> *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178.

<sup>22</sup> *Comptables professionnels agréés (Ordre des) c. Nareau*, 2018 QCTP 60.

<sup>23</sup> *Comptables agréés (Ordre professionnel des) c. Carbonneau*, 2011 QCTP 29.

<sup>24</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 QCCA 32934.

[96] Toutefois, la sanction ne doit pas chercher à punir le professionnel, même s'il est inévitable que celui-ci puisse vivre comme telle la sanction qui lui est imposée<sup>25</sup>.

[97] L'objectif est de corriger un comportement fautif<sup>26</sup>.

[98] Dans *Bécharde c. Roy*<sup>27</sup>, la Cour d'appel enseigne que : « Les mesures disciplinaires n'ont pas comme but d'infliger une peine aux membres de l'Ordre, mais de parer aux dangers que présente pour le public un membre dont la conduite n'est pas conforme à l'éthique professionnelle ».

[99] La sanction peut aussi viser les autres membres de la profession afin de les décourager ou les empêcher de se livrer aux mêmes comportements fautifs que les intimés<sup>28</sup>.

[100] Dans *Dragon c. Notaires*<sup>29</sup>, le Tribunal des professions enseigne que :

[203] L'exemplarité et la dissuasion générale sont des objectifs pertinents qui peuvent toutefois donner lieu à une sanction disproportionnée lorsque l'emphase mise sur ces objectifs est telle qu'elle équivaut à écarter les facteurs subjectifs et atténuants liés à la professionnelle et aux circonstances propres au présent dossier. La professionnelle devient alors uniquement la porteuse d'un message pour les membres de sa profession, et ce, sans égard à l'absence de risque que son comportement futur représente un danger pour la protection du public.

(...)

---

<sup>25</sup> Pierre Bernard, « La sanction en droit disciplinaire : quelques réflexions », Barreau du Québec, *Développements récents en déontologie, Droit professionnel et disciplinaire*, 2004, Cowansville, Yvon Blais; *Gurunlian c. Comptables agréés (Ordre professionnel des)* 1998 QCTP 1621.

<sup>26</sup> *Royer c. Rioux, ès qualités de syndic*, 2004 CanLII 76507 (QC CQ).

<sup>27</sup> 1975 CA 509.

<sup>28</sup> *Cartaway Resources Corp. (Re)*, [2004] 1 R.C.S., 672, paragr. 52.

<sup>29</sup> 2020 QCTP 45.

[207] Cette prudence dans l'imposition de sanctions comportant des périodes de radiation temporaire sévères pour répondre à l'objectif de dissuasion générale, sans égard aux autres circonstances du dossier, est également requise en matière disciplinaire. La dissuasion générale a un rôle légitime pour assurer la protection du public, mais son application demeure assujettie à une évaluation équilibrée de tous les facteurs qui doivent être considérés.

[101] Ainsi, autant la dissuasion spécifique ou individuelle que la dissuasion générale sont prospectives, parce qu'elles visent à prévenir des comportements futurs.

[102] À ce sujet, les pairs qui siègent sur le Conseil de discipline « sont les plus aptes à évaluer la gravité d'une infraction et les conséquences d'une sanction tant sur le membre visé par la plainte que sur les autres en général »<sup>30</sup>.

[103] Enfin, la sanction doit tenir compte du droit du professionnel visé par la sanction d'exercer sa profession<sup>31</sup>.

[104] L'harmonisation des sanctions voulant que des professionnels ayant commis des infractions semblables dans des circonstances apparentées reçoivent des sanctions comparables est un objectif souhaitable, ce qui ne dispense pas le Conseil de s'assurer que la sanction qu'il entend imposer aux intimés soit individualisée<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> Id.

<sup>31</sup> *Chevalier c. Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTP 137.

<sup>32</sup> *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3.

**b. La détermination de la sanction disciplinaire**

[105] Le Conseil de discipline détermine la juste et raisonnable sanction en tenant compte des facteurs objectifs et subjectifs de même que des circonstances aggravantes et atténuantes de l'affaire<sup>33</sup>.

[106] Les facteurs objectifs permettent de déterminer la gravité de l'infraction.

[107] La nature de l'infraction, son lien avec l'exercice de la profession, les conséquences possibles de celle-ci, qu'elles se soient matérialisées ou non, ainsi que les circonstances dans lesquelles l'infraction est commise, dont la durée et la répétition, sont autant d'éléments que le Conseil doit jauger.

[108] À cet égard, le Tribunal des professions enseigne que lorsque les infractions commises touchent le cœur même de l'exercice d'une profession, cela milite généralement en faveur de l'imposition d'une période de radiation temporaire<sup>34</sup>.

[109] Quant aux facteurs subjectifs, ils sont relatifs au professionnel comme personne et permettent au Conseil d'individualiser la sanction<sup>35</sup>.

[110] L'absence d'antécédents disciplinaires, la prise de conscience par les intimés des problématiques, leur repentir et volonté de s'amender et le désir d'apporter des correctifs à leurs pratiques, sont autant d'éléments que le Conseil doit considérer.

---

<sup>33</sup> *Pigeon c. Daigneault, supra*, note 24.

<sup>34</sup> *Technologues professionnels (Ordre des) c. Castonguay*, 2018 QCTP 8; *Comptables agréés (Ordre professionnel des) c. Lelièvre*, 2009 QCTP 118.

<sup>35</sup> *Id.* note 33.

[111] Enfin, le Conseil doit pondérer l'ensemble des facteurs atténuants et aggravants, tant objectifs que subjectifs, afin de déterminer la sanction juste, raisonnable et appropriée<sup>36</sup>.

**c. La justesse de la sanction disciplinaire**

[112] En janvier 2021, dans les jugements rendus dans *Serra*<sup>37</sup>, le Tribunal des professions rappelle certains paramètres entourant la mise en œuvre des principes dont il a été précédemment question, afin d'en arriver à l'imposition d'une sanction juste, proportionnée et qui sied à la situation du professionnel-contrevenant.

[113] Le Conseil retient ce qui suit de cet enseignement récent du Tribunal des professions.

[114] La Cour d'appel dans *Pigeon c. Daigneault, avant de traiter de la notion de la protection du public, place la règle fondamentale de l'individualisation de la sanction en premier lieu*<sup>38</sup> :

[37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.

[115] Les principes de l'individualisation et de la proportionnalité de la sanction doivent guider le conseil, puisque ce dernier ne sanctionne pas une faute déontologique, mais un professionnel-contrevenant, pour les gestes précis qu'il a posés<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> *Brochu c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 2.

<sup>37</sup> *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 1 et *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2.

<sup>38</sup> Id., paragr. 114.

<sup>39</sup> Id., paragr. 115.



[116] L'évaluation de la protection du public doit prendre en considération la situation particulière du professionnel et non s'effectuer *in abstracto*.

[117] Le Conseil doit s'interroger si le « professionnel en particulier représente un risque de préjudice pour le public et non le faire d'une façon abstraite, sans lien avec le dossier » dont il est saisi<sup>40</sup>.

[118] Quant à l'objectif de la dissuasion spécifique de la sanction, le Conseil doit :

[118] (...) notamment analyser la situation du professionnel au moment de la sanction et déterminer si le processus disciplinaire l'a suffisamment dissuadé de répéter son comportement, donc considérer l'effet dissuasif du processus disciplinaire lui-même.<sup>41</sup>

[119] Au sujet de l'objectif d'exemplarité de la sanction, le Tribunal des professions souligne « que la Cour d'appel du Québec a mentionné à plusieurs reprises la valeur toute relative de cette notion »<sup>42</sup>.

[120] Et enfin, le Tribunal souligne que le droit du professionnel d'exercer sa profession ne doit pas être négligé :

[120] (...) Si le professionnel ne représente pas ou plus un danger pour le public, il n'y a peut-être pas lieu d'imposer de longues périodes de radiation temporaire, ce qui a comme effet de priver le professionnel de revenus. En intégrant cet objectif, la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* cible la réhabilitation, facteur inhérent à toute mesure punitive, et impose aux conseils de discipline de considérer l'éventuelle réintégration du professionnel dans son milieu.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Id., paragr. 117.

<sup>41</sup> Id., paragr. 118.

<sup>42</sup> Id., paragr. 119.

<sup>43</sup> Id., paragr. 120.

#### d. La fourchette des sanctions

[121] Le Conseil rappelle ce qu'écrivait la juge Provost dans l'affaire *Joly*<sup>44</sup>:

[45] La nomenclature des sanctions déjà imposées par les comités de discipline constitue certes un facteur pertinent d'évaluation. Cependant, il ne s'agit pas d'un facteur intangible et il faut en relativiser l'utilité en raison de l'individualisation présidant à l'imposition de toute sanction.

[122] En somme, les conseils de discipline ne sont pas liés par la règle des précédents<sup>45</sup>.

[123] En 2009, la Cour d'appel dans l'arrêt *Castiglia*<sup>46</sup> s'exprime ainsi au sujet de l'analyse que doit faire le Conseil des précédents qui lui sont soumis:

[83] (...) La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il s'apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, chaque cas étant différent de l'autre. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement.

[Soulignements ajoutés]

[124] Aussi, bien que les tribunaux doivent en tenir compte, les fourchettes de sanctions disciplinaires ne sont pas des règles absolues, mais bien plus des lignes directrices<sup>47</sup>.

[125] En 2010, dans l'affaire *Nasogaluak*<sup>48</sup>, la Cour suprême s'exprime ainsi :

[43] (...) Il appartient au juge qui prononce la sanction de déterminer s'il faut accorder plus de poids à un ou plusieurs objectifs, compte tenu des faits de l'espèce. La peine sera par la suite ajustée — à la hausse ou à la baisse — dans la fourchette des

<sup>44</sup> *Notaires (Ordre professionnel des) c. Joly*, 2009 QCTP 93.

<sup>45</sup> Sylvie Poirier, « *La discipline professionnelle au Québec* », Yvon Blais, Cowansville, 1998, pp. 174 et 175; *Drolet-Savoie c. Avocats*, 2004 QCTP 19.

<sup>46</sup> *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303.

<sup>47</sup> *Chan c. Médecins*, 2014 QCTP 5.

<sup>48</sup> *R. c. Nasogaluak* (2010) 1 R.C.S. 206.

peines appropriées pour des infractions similaires, selon l'importance relative des circonstances atténuantes ou aggravantes, s'il en est. Il découle de ce pouvoir discrétionnaire du juge d'arrêter la combinaison particulière d'objectifs de détermination de la peine et de circonstances aggravantes ou atténuantes devant être pris en compte que chaque affaire est tranchée en fonction des faits qui lui sont propres, sous réserve des lignes directrices et des principes fondamentaux énoncés au Code et dans la jurisprudence.

[44] Le vaste pouvoir discrétionnaire conféré aux juges chargés de la détermination de la peine comporte toutefois des limites. Il est en partie circonscrit par les décisions qui ont établi, dans certaines circonstances, des fourchettes générales de peines applicables à certaines infractions, en vue de favoriser, conformément au principe de parité consacré par le Code, la cohérence des peines infligées aux délinquants. Il faut cependant garder à l'esprit que, bien que les tribunaux doivent en tenir compte, ces fourchettes représentent tout au plus des lignes directrices et non des règles absolues. Un juge peut donc prononcer une sanction qui déroge à la fourchette établie, pour autant qu'elle respecte les principes et objectifs de détermination de la peine. Une telle sanction n'est donc pas nécessairement inappropriée, mais elle doit tenir compte de toutes les circonstances liées à la perpétration de l'infraction et à la situation du délinquant, ainsi que des besoins de la collectivité au sein de laquelle l'infraction a été commise.

[Soulignements ajoutés]

[126] Dans son analyse des précédents qui lui sont soumis par les parties, le Tribunal des professions dans *Chan*<sup>49</sup> invite le Conseil à tenir compte de ce qui suit :

[65] Dans cette perspective, au sein d'un débat contradictoire, les précédents qui reposent sur des suggestions communes peuvent ne pas avoir le même poids parce qu'ils résultent précisément d'un compromis issu d'une négociation, absente lorsque les parties divergent sur la peine ou la sanction devant être imposée.

[Soulignements ajoutés]

[127] En 2015, la Cour suprême s'exprime en ces termes dans l'affaire *Lacasse*<sup>50</sup> :

Bien qu'elles soient utilisées principalement dans un but d'harmonisation, les fourchettes de peines reflètent l'ensemble des principes et des objectifs de la détermination de la peine. Les fourchettes de peines ne sont rien de plus que des condensés des peines minimales et maximales déjà infligées et qui, selon le cas de figure, servent de guides d'application de tous les principes et objectifs pertinents. Toutefois, ces fourchettes ne devraient pas être considérées comme des

---

<sup>49</sup> *Chan c. Médecins, supra*, note 47.

<sup>50</sup> *R. c. Lacasse*, [2015] 3 RCS 1089.

« moyennes », encore moins comme des carcans, mais plutôt comme des portraits historiques à l'usage des juges chargés de déterminer les peines. Ces derniers demeurent tenus d'exercer leur pouvoir discrétionnaire dans chaque espèce.

Il se présentera toujours des situations qui requerront l'infliction d'une peine à l'extérieur d'une fourchette particulière, car si l'harmonisation des peines est en soi un objectif souhaitable, on ne peut faire abstraction du fait que chaque crime est commis dans des circonstances uniques, par un délinquant au profil unique. La détermination d'une peine juste et appropriée est une opération éminemment individualisée qui ne se limite pas à un calcul purement mathématique. Elle fait appel à une panoplie de facteurs dont les contours sont difficiles à cerner avec précision. C'est la raison pour laquelle il peut arriver qu'une peine qui déroge à première vue à une fourchette donnée, et qui pourrait même n'avoir jamais été infligée par le passé pour un crime semblable, ne soit pas pour autant manifestement non indiquée. Tout dépend de la gravité de l'infraction, du degré de responsabilité du délinquant et des circonstances particulières de chaque cas. Par conséquent, le seul fait qu'un juge s'écarte d'une fourchette de peines établie par les tribunaux ne justifie pas l'intervention d'une cour d'appel.

[Soulignements ajoutés]

[128] Toujours en 2015, le Tribunal des professions s'exprime ainsi dans *Laurion c.*

*Médecins*<sup>51</sup> :

[24] D'ailleurs, pour des infractions de même nature, la jurisprudence varie de la simple réprimande, parfois assortie d'amende, jusqu'à une radiation provisoire de deux ans. Il n'existe pas de sanction uniforme pour une infraction donnée. Une sanction doit être individualisée en fonction de la personnalité du professionnel et des circonstances particulières du dossier.

[25] Le principe d'individualisation de la sanction entraîne nécessairement un certain degré de disparité dans les sanctions infligées. L'existence de circonstances atténuantes ou aggravantes peut favoriser un écart important dans la détermination d'une sanction. Quoiqu'il en soit, même si les précédents judiciaires doivent être considérés, la jurisprudence ne peut demeurer statique.

[Soulignements ajoutés]

[129] C'est sur la base de ces principes que le Conseil entend répondre à la question en litige, soit de déterminer quelle sanction doit-il imposer aux intimés sous les chefs 1a), 1e), 1f) et 1i) de la plainte modifiée.

---

<sup>51</sup> *Supra*, note 20.

**e. Application des principes**

Avis administratifs et mises en garde : dossier professionnel de l'intimé Côté

[130] Le plaignant soutient que le Conseil est en droit de connaître le portrait global de la situation de l'intimé Côté avec son ordre professionnel, d'où la production des différents avis administratifs et mises en garde transmises à l'intimé.

[131] Suivant l'enseignement du Tribunal des professions, il est acquis qu'un conseil de discipline peut avoir « recours aux avertissements antérieurs sur la conduite d'un professionnel (...) comme élément utile à l'établissement d'une sanction même en l'absence de condamnation. »<sup>52</sup>.

[132] L'utilité de cette preuve sur sanction est, selon le Tribunal des professions dans *Pomerleau c. Médecins*<sup>53</sup>, de permettre au conseil de discipline « d'évaluer la capacité du professionnel, à prendre acte des lacunes professionnelles portées à sa connaissance au fil du temps ».

[133] Dans *Genest c. Chicoine*<sup>54</sup>, le juge Jacques R. Fournier, j.c.s., écrit :

[33] Le recours aux avertissements antérieurs sur la conduite d'un professionnel est admissible comme élément utile à l'établissement d'une sanction même en l'absence de condamnation.

[134] Enfin, dans *Camerlain c. Optométristes*<sup>55</sup>, le Tribunal des professions, tout en rappelant qu'un conseil de discipline ne doit pas confondre l'admissibilité avec la force

---

<sup>52</sup> *Morris c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2017 QCTP 44; voir aussi : *Notaires (Ordre professionnel des) c. Bonneville*, 2013 CanLII 8418.

<sup>53</sup> 2013 QCTP 50, paragr. 50.

<sup>54</sup> 2008 QCCS 4570.

<sup>55</sup> 2007 QCTP 36.

probante de cette preuve, notamment par son lien avec les infractions pour lesquelles l'intimé a été déclaré coupable, écrit:

[192] Il est évident que le fait pour le professionnel d'avoir été invité à se conformer à ses obligations déontologiques, antérieurement aux gestes reprochés, est un élément pertinent : la sanction ne saurait être la même pour le professionnel au sujet duquel l'Ordre n'a jamais eu à intervenir que pour celui qui commet une infraction disciplinaire alors que l'Ordre a déjà porté à son attention ce genre de manquements, sans toutefois porter plainte.

[135] En l'instance, le Conseil constate que la mise en garde sévère dont l'intimé Côté a été l'objet en mars 2021 concerne plusieurs anomalies à un rapport d'évaluation, notamment une contravention à la norme 2, de la règle 2.1 des NPP.

#### Les facteurs objectifs

[136] Dans sa décision sur culpabilité, le Conseil en arrive à la conclusion que les intimés, sous les chefs 1a) 1e) et 1f) de la plainte modifiée ont contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, qui stipule que :

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

[137] Afin de mieux comprendre la gravité objective des manquements des intimés, il y a lieu ici de référer à certains passages de la décision sur culpabilité.

[138] Dans sa décision sur culpabilité au sujet de l'évaluation des coûts de construction (chef 1a) de la plainte modifiée), le Conseil écrit:

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

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

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

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

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

[208] Le Conseil fait sienne l'opinion de l'expert Leblanc selon laquelle le travail des intimés n'en est pas un de validation et vérification des coûts du projet, mais bien un simple exercice de compilation des données, non vérifiées fournies par les promoteurs, et sans valeur ajoutée.

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

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

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

[139] Concernant l'évaluation du «C.I» (chef 1e) de la plainte modifiée), le Conseil écrit aussi :

[289] Suivant le libellé de la plainte modifiée, sous le chef 1e), le plaignant reproche aux intimés d'avoir, à l'aide de la méthode de comparaison, établi à 24 140 000 \$ la valeur de la partie de l'immeuble voué au projet de lotissement du «C.I» sur la base

des données de préventes fournies par leur client, sans obtenir les documents signés confirmant de telles préventes, sans actualisation, sans appliquer une autre méthode d'évaluation et alors que de telles ventes n'étaient pas permises à ce moment en raison des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

(...)

[291] Il est établi que ce n'est que le 16 septembre 2016, soit environ 15 mois après l'envoi aux parties intéressées du rapport des intimés, que la CPTAQ fait partiellement droit à la demande des promoteurs et autorise le lotissement au moyen d'actes d'aliénation d'environ 380 emplacements compris à l'intérieur d'une superficie approximative de 17 hectares, refusant l'autorisation demandée au-delà de cette superficie, alors que la demande visait 46.6 hectares.

(...)

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

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

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

(...)

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

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

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

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

[322] L'absence d'analyse engendre un flou important et l'expert Dumont n'a pas été en mesure d'éclairer davantage le Conseil sur ces aspects. Ainsi comment



estimer la valeur des actifs à 24,1M\$ à partir de la simple compilation des offres d'achat, si l'on ne sait même pas ce qui est inclus dans le prix payé par un acheteur type. D'ailleurs, en l'absence de vérifications et d'analyses des constituants de prix, les intimés ajoutent subséquemment, la valeur de l'usine de traitement des eaux, la salle communautaire et éventuellement le poste d'accueil, basé sur les dires du propriétaire, sans aucune démonstration, présumant ainsi qu'il s'agit d'actifs distincts de la copropriété, qui ne sont pas compris dans le prix en prévente.

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

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

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

[326] La preuve démontre également que les intimés omettent de procéder à une actualisation des revenus et dépenses alors que le projet s'échelonne sur plusieurs années. L'effet de l'absence d'actualisation se traduit par une surestimation significative de la valeur de l'immeuble.

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

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

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

(...)

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

[332] Au surplus, le résultat de 24,14M\$ est reporté à la fin du rapport, avec les autres résultats, au chapitre « indications de valeurs ». L'intimé Côté admettra qu'on y retrouve des montants inscrits en valeur actuelle ou en valeur future. Le montant

global résultant de l'addition des différentes valeurs (actuelles et futures) qui totalise 27,3M\$, est donc une valeur incohérente à sa face même.

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

[140] Au sujet de l'évaluation de l'usine de traitement des eaux usées et de la salle communautaire (chef 1f) de la plainte modifiée), le Conseil écrit dans sa décision sur culpabilité :

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

(...)

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

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

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

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

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

(...)

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

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

[141] Dans sa décision sur culpabilité, le Conseil en arrive à la conclusion que les intimés, sous le chef 1i) de la plainte modifiée ont contrevenu à l'article 5 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, qui édicte que :

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

[142] Relativement au défaut des intimés de tenir compte de leurs limites, leurs aptitudes, connaissances, expériences et moyens (chef 1i) de la plainte modifiée), le

Conseil écrit:

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

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

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

[143] Les articles 4 et 5 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés* se retrouvent à la section qui traite de la compétence et de l'intégrité des membres de l'Ordre envers le public et leurs clients.

[144] En l'instance, comme le Conseil en a fait largement état dans sa décision sur culpabilité, ces manquements se sont exprimés par un manque de rigueur, de l'insouciance et de la complaisance de la part des intimés, notamment de l'intimé Côté.

[145] Ce dernier, comme dirigeant de son bureau (CCIMMO/Côté Conseil immobilier) au moment des événements, décide de moduler ses obligations professionnelles et déontologiques ainsi que celles des membres de l'équipe sous sa direction, dont l'intimée Levert, aux seules fins de répondre à l'urgence financière de ses clients, dans un contexte où le projet de ces derniers rencontre des difficultés, et ce, au détriment de ses obligations, dont au premier chef le respect des normes professionnelles régissant la profession d'évaluateur agréé.

[146] En l'occurrence, les infractions commises par les intimés sont graves, interpellent et mettent à mal les normes de pratique coercitives de l'Ordre et se situent non seulement au cœur de l'exercice de la profession d'évaluateur agréé, mais contreviennent à la raison

d'être et à la définition même de l'acte d'évaluation, suivant le paragraphe j) de l'article 37 du *Code des professions*.

[147] Heurtant l'essence de la profession, le Conseil estime qu'il est justifié d'imposer une période de radiation temporaire significative aux intimés.

[148] Le Conseil fait sien le passage suivant de la décision *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*<sup>56</sup> :

[27] 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'Ordre. C'est sur cette base que le client, le public et les institutions financières peuvent apprécier la valeur marchande d'un immeuble pour le vendre, l'acheter et le financer.

[28] Il s'agit d'une responsabilité importante de l'évaluateur agréé qui peut être comparée à celle du comptable professionnel agréé (CPA) lorsqu'il signe des états financiers vérifiés. (...)

[149] Le Conseil rappelle qu'en apposant sa signature au rapport d'évaluation, l'intimé Côté certifie que son rapport est rédigé en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre et que c'est sur cette base que le client, le public et les institutions financières peuvent faire confiance à son contenu et conclusions de valeurs à des fins de vente, d'achat ou de financement.

[150] Il s'agit d'une responsabilité importante de l'évaluateur agréé et en l'instance l'intimée Côté, suivant la preuve, a signé un rapport qui, à l'évidence, en est un de complaisance.

---

<sup>56</sup> 2016 CanLII 23754.

[151] Les conséquences pour le public se situent au niveau de la confiance que celui-ci peut avoir dans la profession d'évaluateur agréé et non pas, comme le laisse entendre l'intimé Côté, concernant des conséquences effectives, en mettant en relief la satisfaction de ses clients qui, somme toute, malgré les lacunes intrinsèques du rapport ont fini par obtenir le financement de leur projet, qui s'est avéré être un succès, selon ses dires.

[152] Enfin, le Conseil rappelle aussi, particulièrement à l'intimé Côté que le fait de collaborer à l'enquête du syndic de son Ordre est un facteur neutre, dans la mesure où il existe une obligation pour le professionnel de le faire, au risque d'être accusé d'entrave au travail de celui-ci.

#### Les facteurs subjectifs

[153] Le Conseil souscrit à la proposition voulant que les sanctions qu'il entend imposer aux intimés se doivent de tenir compte du contexte entourant la commission des infractions, dont au premier chef, le manque flagrant d'expérience de l'intimée Levert qui, suivant la preuve, au moment des événements, répond aux instructions de son employeur et patron, l'intimé Côté.

[154] Rappelons que l'intimée Levert, en 2015, avait à peine une année d'expérience lorsque l'intimé Côté l'affecte au dossier, alors que ce dernier dira au Conseil que le projet s'est développé en continu depuis 2011.

[155] Suivant la volumineuse preuve documentaire, le Conseil constate que l'intimée Levert agissait comme courroie de transmission entre l'intimé Côté, les clients de celui-ci et les différents autres intervenants.

[156] En outre, au sujet du chef 1a) de la plainte modifiée il est particulièrement évident selon la preuve que l'intimée Levert avait comme instruction de l'intimé Côté de se limiter à un exercice de compilation et/ou d'additions des montants apparaissant à différents documents, dont les estimations du promoteur du projet ou encore les estimés, soumissions et budgets fournis par celui-ci, sans qu'il soit nécessaire de les questionner.

[157] En somme, la direction générale, les choix, les options et le contenu du rapport sont en premier lieu l'œuvre de la volonté de l'intimé Côté, qui, en l'occurrence, est le cosignataire du rapport d'évaluation daté du 19 février 2015.

[158] Cependant, l'intimé Côté, comme dirigeant du bureau, est le seul signataire de la lettre de transfert de responsabilité transmise subséquemment le 16 septembre 2015 au banquier des clients. Comme son nom l'indique, ce type de lettre de responsabilité est généralement demandé par le prêteur pour s'assurer de l'exactitude du rapport d'évaluation et sa conformité, en regard des normes de l'Ordre.

[159] Le témoignage de l'intimé Côté est peu rassurant quant au risque de récurrence de celui-ci.

[160] Lors de l'audition sur sanction, il ne rassure par le Conseil quant à l'exercice d'introspection qu'il a fait, notamment lorsqu'il réitère l'absence de conséquences pour le

public et la satisfaction des clients qui ont obtenu le financement dont ils avaient besoin et que le projet a été pour eux un succès.

[161] Contrairement à l'intimée Levert, au moment des évènements, l'intimé Côté était un évaluateur agréé expérimenté.

[162] L'intimé Côté, contrairement à l'intimée Levert, fait peu de cas de la nécessité de mettre à jour ses connaissances et à accueillir un tant soit peu la proposition du plaignant, l'invitant à suivre certaines formations pour parfaire ses connaissances.

[163] Contrairement à l'intimée Levert, l'intimé Côté, outre le fait de ne plus être en mesure de faire des expertises, n'a présenté aucune preuve quant aux changements apportés à sa pratique, si ce n'est qu'il mettrait maintenant ses énergies au développement d'une autre entreprise.

[164] Enfin, le Conseil note que les intimés n'ont pas d'antécédents disciplinaires.

[165] Dans *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Genest*<sup>57</sup>, l'intimé plaide coupable aux deux chefs d'infraction de la plainte portée contre lui pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, pour n'avoir appliqué que la méthode de comparaison fondée uniquement sur des promesses d'achat et en ignorant certaines transactions pertinentes.

---

<sup>57</sup> 2016 CanLII 33146 (QC OEAQ).



[166] L'intimé Genest est évaluateur agréé depuis de nombreuses années puisqu'il est membre de l'Ordre, sans interruption, depuis 1970.

[167] Le conseil de discipline entérine la recommandation conjointe des parties et impose à M. Genest une amende de 3 500 \$ sous chacun des chefs, dans un contexte où le rapport d'évaluation visé n'est pas signé et circule sans l'autorisation et à l'insu de ce dernier.

[168] Dans *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*<sup>58</sup>, il est question d'une pluralité de contraventions à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[169] Entre autres, comme en l'espèce, l'intimé Guilbault omet d'indiquer dans son rapport des restrictions au droit de propriété, d'appliquer la méthode du coût sans s'être appuyé les données du marché de référence approprié et d'appliquer la méthode du revenu en se fondant sur un document qui n'est pas signé.

[170] Dans sa décision sur culpabilité, le conseil de discipline rappelle qu'en droit disciplinaire, une période de radiation temporaire s'impose lorsqu'il est question d'infractions qui, comme en l'instance, touchent l'essence de la profession d'évaluateur agréé.

[171] L'intimé Guilbault qui au moment des événements avait 35 ans de pratique, n'avait pas d'antécédents disciplinaires et n'était plus membre de l'Ordre au moment de l'audition

---

<sup>58</sup> *Supra*, note 56.

sur sanction, se voit imposer sur l'un des chefs de la plainte à une période de radiation temporaire de 6 mois pour avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés*.

[172] Dans *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Hannis*<sup>59</sup>, il est reproché à l'intimé d'avoir accepté et réalisé un mandat d'évaluation d'un immeuble situé en zone agricole sans connaître les particularités des domaines agricoles.

[173] L'intimé Hannis enregistre un plaidoyer de culpabilité sous les deux chefs de la plainte portée contre lui pour avoir contrevenu aux articles 4 et 5 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[174] Le conseil de discipline entérine la recommandation conjointe des parties qui consiste à imposer à l'intimé Hannis une sanction ciblée soit une limitation permanente de ne plus pratiquer l'évaluation dans le domaine agricole, et une amende de 2 500 \$.

[175] Dans sa décision le conseil de discipline souligne, en outre, que l'intimé Hannis avait 30 ans d'expérience au moment des faits, mais aucun antécédent disciplinaire.

[176] Dans *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*<sup>60</sup>, l'intimé enregistre un plaidoyer de culpabilité sous les deux chefs de la plainte portée contre lui, notamment le premier qui met en cause l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

---

<sup>59</sup> 2018 CanLII 71586 (QC OEAQ).

<sup>60</sup> 2018 CanLII 107085.

[177] Plus spécifiquement, l'intimé Lemay qui reconnaît avoir eu recours à des informations incomplètes avant de préparer son rapport d'évaluation, se voit imposer une amende de 2 500 \$.

[178] Le conseil de discipline note qu'au moment des faits l'intimé Lemay avait 18 ans d'expérience, mais aucun antécédent disciplinaire.

[179] Dans *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr*<sup>61</sup>, l'intimé enregistre un plaidoyer de culpabilité sous les deux chefs de la plainte portée contre lui, notamment le premier qui met en cause l'article 40 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[180] En l'occurrence, il est reproché à l'intimé St-Cyr plusieurs manquements aux normes de pratique faisant en sorte qu'il a notamment évalué la valeur marchande d'un immeuble sans établir l'usage le meilleur et le plus profitable et sans tenir compte des restrictions légales et contractuelles l'affectant.

[181] Dans sa décision, le conseil de discipline réitère à juste titre qu'il est impératif que l'évaluation d'un immeuble soit réalisée dans le respect des normes de pratique professionnelle et qu'il s'agit d'un acte d'une grande importance, dans la mesure où le client ou des tiers, dont des prêteurs et investisseurs, s'y réfèrent pour prendre des décisions d'affaires<sup>62</sup>.

---

<sup>61</sup> 2020 CanLII 4.

<sup>62</sup> Id. paragr. 42.

[182] Le conseil de discipline entérine la recommandation conjointe sur sanction des parties et impose à l'intimé St-Cyr une amende de 5 000 \$ et une réprimande.

[183] Dans sa décision, le conseil se fait particulièrement insistant sur l'importance des mesures correctrices apportées par l'évaluateur St-Cyr dans sa pratique, l'exercice d'introspection qu'il a fait, ainsi que la formation qu'il a suivie afin d'améliorer ses compétences.

[184] Dans *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Couture*<sup>63</sup>, l'intimé plaide coupable au seul chef de la plainte portée contre lui pour avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[185] Le conseil de discipline entérine la recommandation conjointe des parties et impose à M. Couture une amende de 5 000 \$, lequel avait préalablement démissionné du tableau des membres de l'Ordre et pris sa retraite.

[186] Dans *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Tanguay*<sup>64</sup>, l'intimé plaide coupable au seul chef de la plainte portée contre lui pour avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

---

<sup>63</sup> 2021 CanLII 3 QCCDEA.

<sup>64</sup> 2021 CanLII 2 QCCDEA.

[187] Au moment des événements, M. Tanguay compte 25 ans d'expérience et n'a pas d'antécédents disciplinaires. Il plaide coupable à l'infraction qui lui est reprochée, mais estime punitive l'amende de 6 000\$ que suggère la plaignante au conseil de discipline.

[188] Ce dernier, après une analyse des précédents soumis par les parties, en arrive à la conclusion qu'une amende de 4 500\$ est la sanction qu'il convient d'imposer à l'intimé.

[189] En 2022, dans *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Baillargeon*<sup>65</sup>, l'intimé plaide coupable au seul chef de la plainte portée contre lui pour avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

[190] Le conseil de discipline entérine la recommandation conjointe des parties et impose à M. Baillargeon une amende de 5 000 \$.

[191] Dans sa décision, le conseil de discipline relève notamment que celui-ci avait 10 ans d'expérience au moment des faits et avait depuis modifié substantiellement sa pratique.

[192] Dans cette même décision, le conseil de discipline rappelle à juste titre qu'un :

[43] 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.

---

<sup>65</sup> 2022 CanLII 2 QCCDEA.

[193] S'employant à circonscrire la fourchette de sanctions imposées aux membres de l'Ordre qui contreviennent aux normes professionnelles, le conseil de discipline écrit :

[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 et au professionnel ne possédant pas les connaissances pour exercer en évaluation de propriétés dans un contexte d'expropriation et dans le domaine agricole.

[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.

[194] En l'instance, le Conseil tient compte du caractère complaisant et insouciant du rapport d'évaluation produit par les intimés aux fins du financement d'un projet surévalué de plus de 5 000 000 \$ et décide de leur imposer une période de radiation temporaire qui correspond au rôle et statut de chacun dans le contexte où, l'un est le supérieur et/ou gestionnaire de l'autre.

[195] La jurisprudence soumise par l'avocat du plaignant fait état de sanctions qui se situent dans une large fourchette, allant de la simple réprimande à l'imposition de périodes de radiation temporaire de quelques mois, assorties ou non d'une amende.

[196] Au risque de se répéter, Le Conseil souligne que les infractions commises par les intimés contreviennent à la définition même de l'acte d'évaluation.

[197] La plaignante suggère au Conseil d'imposer globalement à l'intimé Côté une période de radiation temporaire de six mois et des amendes totalisant le montant de 15 000 \$ et à l'intimée Levert une période de radiation d'un mois, assortie d'amendes totalisant 7 500 \$ et une réprimande.

[198] Le Conseil est d'avis que cette proposition est inutilement sévère et aurait comme conséquence de punir les intimés.

[199] En outre, dans le cas de l'intimée Levert, elle ne fait pas ressortir le fait que le geste le plus répréhensible de celle-ci est celui pour lequel elle a été condamnée sous le chef 1i) de la plainte modifiée, soit de ne pas avoir tenu compte, réaliser et exprimer en temps opportun, qu'elle n'avait ni l'expérience et ni l'encadrement nécessaire à la réalisation d'un tel mandat.

[200] En tenant compte du contexte et des particularités propres à la situation de chacun des intimés, dont il a été largement question tant dans la décision sur culpabilité que précédemment, le Conseil est d'avis qu'il est justifié de moduler différemment les sanctions de manière à mieux refléter le rôle et les responsabilités de chacun ainsi que de l'ampleur et la sincérité de l'exercice d'introspection de chacun et à la volonté exprimée d'emblée par l'intimée Levert, à souscrire à la suggestion du plaignant de suivre des cours de formation en lien avec les lacunes identifiées au rapport.

[201] Finalement, quant au paiement des déboursés prévus à l'article 151 du *Code des professions*, autres que les frais d'expertises acceptées en preuve, il y a lieu pour le Conseil d'appliquer la règle générale qui veut que la partie qui succombe paie les déboursés<sup>66</sup>, et de condamner les intimés au paiement de ceux-ci dans une proportion de 50% chacun.

[202] Quant aux frais d'expertises acceptées en preuve, soit respectivement les frais des experts M. Marc-André Leblanc, ÉA et M. René-Paul Dumont, ÉA, le Conseil constate que ces frais sont sensiblement du même ordre de grandeur pour chacun des experts, et qu'en l'occurrence, les intimés ont été condamnés sous 4 des 8 chefs de la plainte modifiée, où la preuve d'expertise a été considérée par le Conseil pour disposer de chacun d'entre eux.

[203] Dans les circonstances, le Conseil souscrit à la suggestion des intimés voulant que chaque partie paie les frais de leurs experts réciproques.

[204] Quant à la facture pour les frais de M. Sylvain Crochetière, CPA, CA, EEE, CFF, de 8 400 \$, réclamés par l'intimé Côté<sup>67</sup>, le Conseil ne peut faire droit à sa demande d'en imposer le paiement au plaignant.

[205] Les frais d'expertises mentionnés à l'article 151 du *Code des professions* sont ceux en lien avec les frais d'expertise acceptée en preuve et M. Crochetière n'a pas

---

<sup>66</sup> *Murphy c. Chambre de la sécurité financière (Syndic)*, 2010 QCCA 1079.

<sup>67</sup> Pièce SI-1.



témoigné devant le Conseil, son rapport n'a pas été déposé en preuve et son expertise n'a pas été considérée pour les fins de la décision de celui-ci sur culpabilité.

[206] Enfin, le Conseil fera droit à la demande qui lui a été faite à l'effet de recommander au Conseil d'administration de l'Ordre, suivant l'article 160 du *Code des professions*, que les intimés s'inscrivent et complètent avec succès certains cours de formation plus amplement décrits au dispositif de la présente décision.

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT DANS LE DOSSIER DE LA PLAINTÉ 18-2021-075 :**

**SOUS LE CHEF 1a)**

[207] **IMPOSE** à l'intimé Côté une amende de 6 000 \$.

**SOUS LE CHEF 1e)**

[208] **IMPOSE** à l'intimé Côté une période de radiation temporaire de quatre mois.

**SOUS LE CHEF 1f)**

[209] **IMPOSE** à l'intimé Côté une amende de 4 000 \$.

**SOUS LE CHEF 1i)**

[210] **IMPOSE** à l'intimé Côté une amende de 2 500 \$.

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT DANS LE DOSSIER DE LA  
PLAINTÉ 18-2021-076 :**

**SOUS LE CHEF 1a)**

[211] **IMPOSE** à l'intimée Levert une réprimande.

**SOUS LE CHEF 1e)**

[212] **IMPOSE** à l'intimée Levert une période de radiation temporaire de deux semaines.

**SOUS LE CHEF 1f)**

[213] **IMPOSE** à l'intimée Levert une réprimande.

**SOUS LE CHEF 1i)**

[214] **IMPOSE** à l'intimée Levert une réprimande et une amende de 2 500 \$.

[215] **RECOMMANDE** au Conseil d'administration de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec suivant l'article 160 du *Code des professions*, d'obliger les intimés à s'inscrire et compléter avec succès les trois cours de formation suivants : *Les coûts de développement immobilier et leurs impacts; La méthode du revenu, Partie B* et, *La méthode du coût, Partie B*.

[216] **ORDONNE** à la secrétaire du Conseil de discipline de publier un avis de la présente décision dans un journal circulant à l'endroit où l'intimé Côté et l'intimée Levert ont leur domicile professionnel suivant les dispositions du septième alinéa de l'article 156 du *Code des professions*, et ce, aux frais des intimés.

[217] **CONDAMNE** les intimés au paiement des déboursés prévus au quatrième alinéa de l'article 151 du *Code des professions*, dans une proportion de 50% chacun.

[218] **CONSENT** aux intimés un délai de trois mois pour acquitter les amendes et les déboursés , et ce, à compter de la signification de la présente décision.

---

M<sup>e</sup> DANIEL Y. LORD  
Président

---

M<sup>me</sup> MÉLANIE LAPLANTE, É.A.  
Membre

---

M. JEAN TRUDEL, É.A.  
Membre

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

M. Christian-Pierre Côté  
et M<sup>me</sup> Manon Levert  
Intimés (agissant personnellement)

Date d'audience : 26 septembre 2022