

# CONSEIL DE DISCIPLINE

## ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2023-083

DATE :

---

LE CONSEIL :	M <sup>e</sup> MICHEL P. SYNNOTT	Président
	M <sup>me</sup> CAROLINE BERNARD, É.A.	Membre
	M. JEAN TRUDEL, É.A.	Membre

---

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

Plaignante

c.

**SYLVAIN ARÈS, É.A.**

Intimé

---

### DÉCISION SUR LA DEMANDE DE L'INTIMÉ EN IRRECEVABILITÉ DES RAPPORTS D'EXPERTISE

---

#### APERÇU

[1] Le Conseil de discipline est saisi d'une demande de l'intimé intitulée : « *Requête en irrecevabilité de deux rapports d'un expert mandaté par la partie plaignante* ».

[2] Pour les motifs qui suivent, le Conseil rejette la demande de l'intimé en irrecevabilité des deux rapports d'expertise.

## CONTEXTE

[3] Les chefs d'infraction 1 et 2 de la plainte disciplinaire<sup>1</sup> reprochent à l'intimé de ne pas s'être conformé aux normes de pratique de la profession. Ils sont libellés ainsi :

1. À Sherbrooke, le ou autour du 21 mai 2015, dans le cadre de l'exécution de son mandat d'évaluation de la propriété située au 8242, boulevard Bourque, Sherbrooke, Québec, l'intimé, Sylvain Arès, É.A. ne s'est pas conformé aux normes de pratique de la profession notamment en :
  - a) errant dans l'application de la méthode du coût (Élément 12A, Règle 1.2, Norme 1)
  - b) errant dans l'application de la méthode de comparaison (Élément 12C, Règle 1.2, Norme 1)
  - c) omettant de justifier le rejet de la méthode du revenu (Élément 10, Règle 2.3, Norme 2)
  - d) omettant d'indiquer à son rapport que l'évaluation de l'immeuble a été faite selon son usage actuel et non selon son usage le meilleur et le plus profitable (Éléments 2, 3, 11 et 12, Règle 1.2, Norme 1)
  - e) en choisissant un rapport abrégé de type formulaire comme format de rapport écrit (Règle 2.2, Norme 2)contrevenant ainsi à la Règle 1.1 de la Norme 1 des Normes de pratique professionnelle et à l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, RLRQ c. C-26, r. 123, alors en vigueur;
2. À Sherbrooke, le ou autour du 13 avril 2022, dans le cadre de l'exécution de son mandat d'évaluation de la valeur locative de la propriété située au 3, chemin du Ruisseau-Gale, Canton de Stanstead, Québec, l'intimé, Sylvain Arès, É.A. ne s'est pas conformé aux normes de pratique de la profession notamment en :
  - a) errant dans la cueillette, la vérification et l'analyse des données requises pour effectuer l'acte de consultation (Élément G, Règle 5.2, Norme 5)
  - b) omettant d'effectuer une analyse complète du marché (Règle 5.6, Norme 5)
  - c) omettant d'inclure dans son rapport les informations essentielles nécessaires à la prise de décision éclairée des intéressés (Normes 2 et 6)
  - d) omettant d'identifier les différentes options pour rencontrer les objectifs du client, les contraintes connues ou prévisibles, les ressources actuelles ou disponibles et la meilleure solution pour le client (Règle 5.3, Norme 5)

---

<sup>1</sup> Pièce R-1 : Plainte disciplinaire.

e) errant dans l'application de la méthode d'évaluation de comparaison, applicable à l'acte de consultation (Élément G, Règle 5.2, Norme 5 et Élément 12C, Règle 1.2, Norme 1)

contrevenant ainsi à l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, RLRQ c. C-26, r. 123, alors en vigueur;

[Transcription textuelle, soulignements ajoutés]

[4] Dans le cadre de la divulgation de sa preuve, la plaignante communique à l'intimé les deux rapports d'expertise suivants :

1. Concernant la propriété du 8242, boulevard Bourque à Sherbrooke<sup>2</sup> :

*Expertise présentée à Mme Kathlyne Pelletier, É.A., syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*

Par : Richard Côté, É.A., Côté services Conseils en Immobilier Inc.

Le 6 juin 2023.

2. Concernant la propriété du 3, ch du Ruisseau-Gale, canton de Stanstead<sup>3</sup> :

*Expertise présentée à Mme Kathlyne Pelletier, É.A., syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*

Par : Richard Côté, É.A., Côté services Conseils en Immobilier Inc.

Le 6 juin 2023.

[5] L'intimé demande de déclarer irrecevables ces deux rapports d'expertise. Ses motifs sont énoncés aux paragraphes 7 et 16 de sa demande :

7. [...] ces 2 rapports [...] ne sont pas recevables parce qu'inutiles, s'agissant de l'application de normes claires, codifiées et qui ne requiert aucune interprétation.

16. L'auteur des rapports [...] n'est pas un expert, neutre, objectif et impartial. [...]

[Transcription textuelle des extraits]

---

<sup>2</sup> Pièce R-2 : Rapport concernant la propriété du 8242, boulevard Bourque à Sherbrooke.

<sup>3</sup> Pièce R-3 : Rapport concernant la propriété du 3, chemin du Ruisseau-Gale, canton de Stanstead.

## QUESTIONS EN LITIGE

[6] Le Conseil doit répondre aux questions suivantes :

1. Le Conseil doit-il rejeter les deux rapports d'expertise pour cause d'irrégularité?
2. Le Conseil doit-il rejeter les deux rapports d'expertise pour cause de partialité?

## ANALYSE

[7] Pour répondre à ces questions, le Conseil doit d'abord se référer aux principes de droit applicables, puis examiner l'application du droit aux faits prouvés.

### **Question 1. Le Conseil doit-il rejeter les deux rapports d'expertise pour cause d'irrégularité?**

[8] Le *Code de procédure civile* du Québec<sup>4</sup> établit clairement la mission de l'expert. Celle-ci consiste à éclairer le Tribunal dans sa prise de décision.

[9] Pour bien saisir le rôle de l'expert, le Conseil se réfère aux extraits suivants du *Code de procédure civile* qui posent les balises devant guider l'expert :

22. L'expert [...] a pour mission [...] d'éclairer le tribunal dans sa prise de décision. Cette mission prime les intérêts des parties.

L'expert doit accomplir sa mission avec objectivité, impartialité et rigueur.

231. L'expertise a pour but d'éclairer le tribunal et de l'aider dans l'appréciation d'une preuve en faisant appel à une personne compétente dans la discipline [...] concernée.

L'expertise consiste, en tenant compte des faits relatifs au litige, à donner un avis sur des éléments liés à l'intégrité, l'état, la capacité ou l'adaptation d'une personne à certaines situations de fait, ou sur des éléments factuels ou matériels liés à la preuve. Elle peut aussi consister en l'établissement ou la vérification de comptes ou d'autres données ou porter sur la liquidation ou le

---

<sup>4</sup> RLRQ, c. C-25.01, entré en vigueur en 2016.

partage de biens. Elle peut également consister en la vérification de l'état ou de la situation de certains lieux ou bien.

238. Le rapport de tout expert doit être bref mais suffisamment détaillé et motivé pour que le tribunal soit lui-même en mesure d'apprécier les faits qu'il expose et le raisonnement qui en justifie les conclusions; il fait mention de la méthode d'analyse retenue.

[...]

Les conclusions de l'expert ne lient pas le tribunal non plus que les parties, à moins que celles-ci ne déclarent les accepter.

[10] Comme on peut aisément le constater, ces articles viennent circonscrire le but de l'expertise.

[11] Dans un premier temps, le législateur établit clairement le rôle de l'expert : l'expert n'a pas pour rôle de plaider la thèse d'une partie, son rôle est d'éclairer le tribunal et de l'aider ainsi dans l'appréciation de la preuve. Le tribunal apprécie lui-même les faits et le raisonnement présenté par l'expert, et n'est pas lié par les conclusions de ce dernier. Le tribunal demeure l'ultime décideur<sup>5</sup>.

[12] Dans un second temps, le législateur<sup>6</sup> précise les éléments qui peuvent faire l'objet d'une expertise, notamment que l'expertise peut porter sur la vérification de données.

---

<sup>5</sup> *Roberge c. Bolduc*, 1991 CanLII 83 (CSC); *Compagnie d'assurance Travelers du Canada c. Ville de Montréal*, 2021 QCCA 1853; *Murray c. 9197-5748 Québec inc.*, 2021 QCCA 153; *Vézina c. Brady*, 2006 QCCA 1069; *Westmount (Ville de) c. Québec (Procureur général)*, 2001 CanLII 13655 (QC CA).

<sup>6</sup> *Commentaires de la ministre de la Justice : Code de procédure civile, chapitre C-25.01*, Montréal W&L, 2015, sous l'art. 231.

[13] Il n'existe plus de distinctions, comme c'était le cas antérieurement, entre : experts, vérificateurs et praticiens. Sous ces différentes appellations, la réalité recherchée est la même, soit d'obtenir l'avis d'un professionnel impartial pour faciliter l'appréciation de la preuve.

[14] Si le rôle de l'expert est de faciliter l'appréciation de la preuve présentée à l'audience, encore faut-il se demander quel est le fardeau de la preuve de la plaignante à l'égard des chefs 1 et 2 de la plainte disciplinaire.

[15] La plaignante reproche à l'intimé d'avoir omis de se conformer aux normes de pratique professionnelle applicables.

[16] Or, les parties conviennent, qu'en pareilles circonstances, la partie plaignante doit démontrer<sup>7</sup> : la norme professionnelle applicable au moment de l'acte, le comportement prétendument fautif du professionnel et un écart suffisamment grand entre les deux pour que le comportement constitue une faute déontologique.

[17] Dans une affaire récente<sup>8</sup>, le Tribunal des professions rappelle que l'expert peut s'avérer utile pour éclairer le Conseil à l'égard de l'un ou l'autre de ces critères.

---

<sup>7</sup> *Travailleurs sociaux et des thérapeutes conjugaux et familiaux (Ordre professionnel des) c. Ouellet*, 2021 QCCDTSTCF 17, paragr. 99 à 111. Cette décision fait une revue des principes énoncés par la jurisprudence concernant la preuve par expert, notamment : *Collard c. Gendron-Simard*, 2018 QCTP 24; *Gonshor c. Morin, ès qualité (dentiste)*, 2001, QCTP 32; *Fortin c. Québec (tribunal des Professions)*, 2003 CanLII 33167 (QCCS).

<sup>8</sup> *Comptables professionnels agréés (Ordre des) c. Jardin*, 2023 QCTP 49, rendue le 12 septembre 2023, paragr. 3, 9, 15, et 25 à 39.

[18] Dans la présente affaire, l'intimé plaide qu'une expertise est inutile pour établir la norme professionnelle applicable puisqu'elle s'impose de manière coercitive à tous les membres de l'Ordre.

[19] Au soutien de son argumentaire, il se réfère à un document intitulé « Normes de pratique professionnelle en vigueur depuis le 31 mars 2021 »<sup>9</sup>. Il plaide que ce document a été adopté par résolution du Conseil d'administration de l'Ordre et comprend les normes qui s'imposent en l'espèce.

[20] Pour sa part, la plaignante plaide qu'à la lecture même du document, en introduction, il est très clairement spécifié : « Les normes de pratique sont constituées de règles coercitives et de directives. [...] Certaines de ces règles ne peuvent être transgressées [...]. Les règles à caractère coercitif apparaissent ombragées dans le présent document. [...] ».

[21] Manifestement, le débat qui s'amorce quant à la norme professionnelle applicable au moment de l'acte est sérieux et nécessite une preuve lors de l'audition au mérite sur culpabilité<sup>10</sup>.

[22] L'expert du plaignant pourra alors accomplir sa mission, soit d'éclairer le Conseil à ce sujet. L'intimé aura ensuite l'opportunité de le contre-interroger et, s'il le souhaite, de présenter une contre-expertise.

---

<sup>9</sup> Pièce R-5.

<sup>10</sup> Voir sur une question similaire : *Médecins (Ordre professionnel des) c. Garber*, 2012 QCTP 48, paragr. 14 à 20.

[23] Mais ce n'est pas tout, le rôle de l'expert ne se limite pas à établir la norme applicable. L'expert pourra aussi éclairer le Conseil quant aux deux autres critères, à savoir : sur le comportement prétendument fautif de l'intimé et sur l'écart suffisamment grand entre les deux pour que le comportement constitue une faute déontologique. Et, encore une fois, l'intimé aura l'opportunité de le contre-interroger sur ces sujets et, s'il le souhaite, de présenter une contre-expertise.

[24] Le Conseil rappelle que la mission de l'expert est de l'éclairer et qu'il n'est pas lié par les conclusions de ce dernier.

[25] L'argument avancé ici par l'intimé n'est pas de la nature d'un moyen préliminaire. La preuve permettant d'établir la norme professionnelle applicable est une question de fond qui sera tranchée au mérite lors de l'audition sur culpabilité.

[26] Pour ces motifs, à la première question, le Conseil répond que non, les rapports d'expertise de la plaignante ne sont ni inutiles ni irréguliers et, qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de les rejeter.

**Question 2. Le Conseil doit-il rejeter les deux rapports d'expertise pour cause de partialité?**

[27] Dans l'affaire *Belhumeur*<sup>11</sup>, le Tribunal des professions rappelle le principe général : tout témoin expert bénéficie *a priori* de la présomption d'impartialité et d'indépendance.

---

<sup>11</sup> *Belhumeur c. Ergothérapeutes (Ordre des)*, 2011 QCTP 19, paragr. 38. Il est à noter que cette décision est antérieure à l'adoption du *C.p.c.* en 2016.



[28] Comme mentionné déjà, l'article 22 alinéa 2 du *Code de procédure civile* stipule :

22. L'expert [...] a pour mission [...] d'éclairer le tribunal dans sa prise de décision. Cette mission prime les intérêts des parties.

L'expert doit accomplir sa mission avec objectivité, impartialité et rigueur.

[29] Ces principes s'harmonisent d'ailleurs avec un autre principe général qui dicte que la bonne foi se présume toujours<sup>12</sup>.

[30] La partialité est un motif de rejet<sup>13</sup>, mais, comme l'enseigne la jurisprudence<sup>14</sup>, il faut faire preuve de prudence à cet égard :

Il est acquis que l'expert doit fournir une opinion indépendante, impartiale et objective, en vue d'aider le décideur. Ces facteurs de l'indépendance et de l'impartialité sont importants, mais ils influencent généralement la valeur probante de l'opinion de l'expert et ne sont pas toujours des obstacles incontournables à l'admissibilité de son témoignage. Ils ne rendent pas non plus le témoin expert nécessairement «inhabile». Pour qu'un témoignage d'expert soit inadmissible, il faut plus qu'une simple apparence de partialité. La question n'est pas de savoir si une personne raisonnable considérerait que l'expert n'est pas indépendant. Il faut plutôt déterminer si le manque d'indépendance de l'expert le rend de fait incapable de fournir une opinion impartiale dans les circonstances propres à l'instance.

[31] Dans l'arrêt *Roy*<sup>15</sup>, la Cour d'appel souligne d'ailleurs à ce sujet : « [...] le juge doit être prudent, car la "partialité" peut simplement limiter la force probante de l'opinion de l'expert sans atteindre un niveau tel que son rapport devienne irrecevable. »

---

<sup>12</sup> Art. 2805 du *Code civil du Québec*.

<sup>13</sup> Art. 241 *C.p.c.*

<sup>14</sup> Carrier et Reid, *Code de procédure civile du Québec, RLRQ, c. C-25.01 : jurisprudence et doctrine*, Collection Alter Ego, 39<sup>e</sup> éd., Montréal, W&L, 2023, eDoctrine. Voir sous art. 231/8, 231/9, 231/11 et 231/11.1 ET 231/155.

<sup>15</sup> *Roy c. Québec (Procureure générale)*, 2016 QCCA 2063, paragr. 9.

[32] Comme le rappelle la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *White Burgess Langille Inman*<sup>16</sup>, un constat d'irrecevabilité, au stade préliminaire, n'est justifié que dans les cas les plus manifestes.

[33] En effet, il appartient au juge du fond de statuer sur la pertinence, l'utilité, la nécessité et la valeur probante d'un rapport d'expertise.

[34] Or, dans la présente affaire, l'intimé plaide qu'il y aurait apparence de partialité de l'expert retenu par la plaignante du seul fait qu'il a agi à titre de vice-président du Comité exécutif de l'Ordre de 2009 à 2013, puis président du Conseil d'administration de l'Ordre de 2013 à 2015.

[35] D'une part, plus de neuf ans se sont écoulés depuis la fin de l'exercice de cette dernière fonction. D'autre part, le Conseil ne considère pas que ce passage du parcours professionnel de l'expert puisse, en soi, dans le cadre particulier de la présente affaire, constituer un motif de partialité justifiant automatiquement une disqualification au stade préliminaire.

[36] L'argumentaire purement théorique et spéculatif de l'intimé ne saurait renverser, par un moyen préliminaire, la présomption d'impartialité et d'indépendance dont bénéficie tout expert.

---

<sup>16</sup> *White Burgess Langille Inman c. Abbott and Haliburton Co.*, (2015) 2 R.C.S. 182.

[37] Pour ces motifs, à la seconde question, le Conseil répond que non, les rapports d'expertise de la plaignante ne doivent pas être rejetés pour cause de partialité de l'expert à ce stade.

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT :**

[38] **REJETTE** la demande de l'intimé en irrecevabilité des deux rapports d'expertise de la partie plaignante.

[39] **LE TOUT**, déboursés à suivre.

---

M<sup>e</sup> MICHEL P. SYNNOTT  
Président

---

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

---

M. JEAN TRUDEL, É.A.  
Membre

M<sup>e</sup> Sophie Gratton et  
M<sup>e</sup> Aimée Riou  
Avocates du plaignant

M<sup>e</sup> Mario Goulet  
Avocat de l'intimé

Date d'audience : 15 décembre 2023  
Début du délibéré : 18 janvier 2024